



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



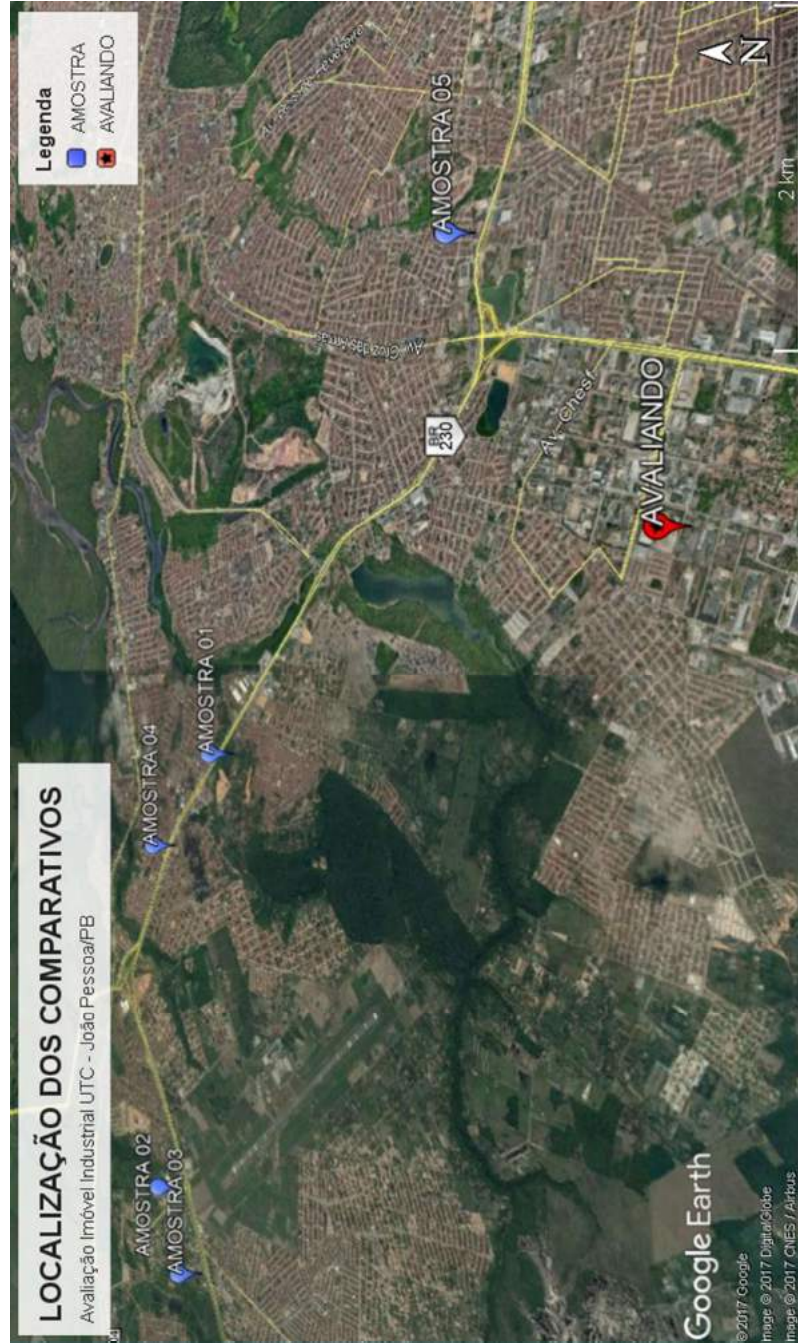
VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado Regular/Rep. simples FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	6.000.000,00	1,00	40.000,00	150,00
2	700.000,00	1,00	2.500,00	280,00
3	292.908,92	1,00	1.800,00	162,73
4	1.500.000,00	1,00	10.000,00	150,00
5	1.100.000,00	0,90	5.000,00	198,00
Média				188,15
Desvio Padrão				54,98
Coef. Var.				29,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
11.869,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	40.000,00	28.131,00	1,1640	0,1640	24,60	174,60
2	2.500,00	-9.369,00	0,8231	-0,1769	-49,54	230,46
3	1.800,00	-10.069,00	0,7900	-0,2100	-34,18	128,55
4	10.000,00	-1.869,00	0,9581	-0,0419	-6,29	143,71
5	5.000,00	-6.869,00	0,8976	-0,1024	-20,28	177,72
Média						142,51
Desvio Padrão						78,12
Coef. Var.						54,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
100,00				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	100,00	1,00	0,00	150,00
2	100,00	1,00	0,00	280,00
3	100,00	1,00	0,00	162,73
4	80,00	1,25	37,50	187,50
5	100,00	1,00	0,00	198,00
Média				195,65
Desvio Padrão				50,88
Coef. Var.				26,01%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS				
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	150,00	174,60	150,00	174,60
2	280,00	230,46	280,00	230,46
3	162,73	128,55	162,73	128,55
4	150,00	143,71	187,50	181,21
5	198,00	177,72	198,00	177,72
Média	188,15	171,01	195,65	178,51
Desvio Padrão	54,98	39,18	50,88	36,12
Coef. Var.	29,22%	22,91%	26,01%	20,23%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	174,60
2	230,46
3	128,55
4	181,21
5	177,72
Média	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06

Media Saneada	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06
DESVIO PADRÃO	36,12

AMPLITUDE (80%) = 30,83%

GRAU II

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	150,00	174,60	1,164
3	280,00	230,46	0,823
4	162,73	128,55	0,790
5	150,00	181,21	1,208
6	198,00	177,72	0,898
COEFICIENTE MÉDIO			0,977

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,80 e 1,25



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



CARLOS ULYSSES

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL

TITULAR: Bel. Walter Ulysses de Carvalho

CERTIDÃO DE REGISTRO

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul da Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **144933**, conforme pedido nº **61.846**, consta o teor seguinte: **Imóvel: Lote de Terreno Próprio sob nº 1471, da Quadra 036, situado na Rua Doutor Walter Belian, no bairro Distrito Industrial, nesta capital**, medindo 83m00 de largura na frente e fundos, por 143m00 de comprimento de ambos os lados. Limitando-se pela frente com a Rua de sua situação, pelo lado direito com o lote nº 1719, pelo lado esquerdo com o lote nº 1388 e nos fundos com o lote nº 1334. Cadastrado na PMJP sob nº 35.036.1471.0000.000. Dou fé. **CERTIFICO**, mais **R.2** João Pessoa, 25/02/2014. **PERMUTA**. Por escritura pública de permuta de imóveis, lavrada em notas do 2º Ofício de Santa Rita-PB, pela Tabeliã substituta Mércia de Fátima Souza de Ataíde, em seu Livro E-210, fls. 04/04v, datada de 29/01/2014. **PRIMEIRO PERMUTANTE**: a **CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMERCIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.156.568/0001-90, estabelecida na Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Torre F, 5º andar, Jardim São Luis, São Paulo-SP, CEP 05804-900, com seus atos constitutivos consolidados registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300018117 e Última consolidação registrada sob o nº 516.383/11-5 em sessão de 29/12/2011, na forma de seu estatuto social e em conformidade com a referida consolidação, neste ato representada por seu procurador: **CESAR DE ALENCAR LEME DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, contador, portador da Cedula de Identidade RG nº 13.999.338-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 066.314.198-24, conforme Procuração Pública, lavrada nas notas do 2º Tabelião de Notas - Osasco - SP - Comarca de Osasco - SP, no livro 1181, fls. 021/022, em data de 29.01.2014, **PERMUTOU** o imóvel constante da presente matrícula com o **SEGUNDO PERMUTANTE**, a **ENGECIL - EMPRESA DE ENGENHARIA CIVIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 04.331.039/0002-23, com sede na Rua B-11, Quadra I, no Bairro Distrito Industrial, na cidade de João Pessoa - PB, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Amazonas, sob nº NIRE 13 2 0001308 5, neste ato representado na forma da Clausula Quinta de seu Contrato Social por seu sócio Sr. **CARLOS ALBERTO ALVES DA SILVA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG sob nº.15275 SSP/PB, inscrito no CPF sob nº. 039.167.232--00, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Odilon Coutinho, nº. 404, Apto 1001, Cabo Branco, na cidade de João Pessoa - PB. No valor de R\$ 1.500.000,00, tendo avaliação Fiscal no valor de R\$ 1.500.000,00, conforme guia de ITBI sob nº 2014/000949. Emolumentos: Registro: R\$ 4.546,25; FARPEN: R\$ 43,35; FEPJ: R\$ 125,48; ISS: R\$ 227,31; MP: R\$ 10,91. SEM CONDIÇÕES. Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa-PB, 28 de abril de 2016.



Joelson da Silva Carneiro
Escrevente Auxiliar

Oficial do Registro

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Selo Digital de Fiscalização
Normal

ADF25102-RLVH

Confira os dados do ato em:
corregedoria.tpb.jus.br/selo-digital



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, S/N
MATRÍCULA N° 13.213
CORREGO DO SAPÉ
RUBINEIA/SP



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, SN
CORREGO DO SAPÊ
RUBINEIA/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno (ha)	Área do Terreno (m ²)
Matrícula 7.875	61,6541	183.558,00
Área Total	61,6541	183.558,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO INVOLUTIVO
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: APLICAÇÃO DE FATORES
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: OUTUBRO/2.017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 7.875	183.558,00	1.400.000,00
Valor Total (R\$)	183.558,00	1.400.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia Euclides da Cunha, S/n – Córrego do Sapé
Rubineia/SP.

- 2.1. Tipo do Bem:** Gleba.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Desocupado.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 09 de outubro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 13.213, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul/SP e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA

O município está localizado a Noroeste do Estado de São Paulo e a 368 km do Município de São Paulo, faz divisa com a cidade de Aparecida do Taboado no Estado do Mato Grosso do Sul/MS e por seu território passam as Rodovias Euclides da Cunha SP-320 e Rodovia dos Barrageiros SP-595. Rubinéia tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 10' 48" S, Longitude: 50° 59' 52" O.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.010, O município é composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 242,47 km² em zona rural, o município era ocupado por cerca de 3102 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 11,78 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA E CLIMA

O relevo da região em estudo é plano e suave ondulado, sendo que em algumas áreas próximas aos rios e córregos, apresentam declive que não excede 5%. Isto significa que, no que se refere à topografia do terreno, pode ser utilizada a motomecanização no cultivo da terra.

Na região ocorrem boas precipitações pluviométricas; em termos médios anuais, na ordem de 1.217mm. Apesar de volumosas, as chuvas são bem definidas durante o ano, concentrando-se entre outubro e abril.

Os principais rios da região são o Rio Paranaíba, Rio Grande, e Rio Paraná, possuindo diversos córregos que abastecem a zona rural, tais como, Rio da Quitéria, Ribeirão Boa Vista e outros.

A região em estudo é de clima temperado com média máxima de 21°C e média mínima de 14°C. O período de seca é bem definido, entre os meses de maio e setembro, sendo o mês de julho, o mais seco do ano.

As áreas em estudo estão situadas numa faixa de altitude que varia entre 300 a 500 metros. A cobertura vegetal é de cerrado e pastagens, caracterizando uma maior densidade de árvores nas Áreas de Preservação Permanente (APP's) junto aos córregos e rios, com arvores com altura variando de 3 a 10 metros

4.3.3. LEVANTAMENTO DOS SOLOS

Os solos da região são por natureza argilosa a muito argilosa e gradualmente arenosa à medida que se aproxima dos leitos dos rios.

De acordo com informações no local, os solos se caracterizam como Latossolo Vermelho-Amarelo predominante, solos aluviais nas baixas vertentes. Geralmente são profundos e apresentam boa drenagem e aeração, não ocorrendo pedras em sua superfície.

4.3.4. DA GLEBA AVALIANDA

4.3.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é formado por uma gleba de terras, com a área de 18,35,58 hectares (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares), situada no Córrego do Sapé, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Rubineia (SP).-
CARACTERÍSTICAS: - Imóvel rural com a área de 18,35,58 has. = (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares); ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:- " Partindo de um ponto denominado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 = (cota de segurança da CESP), com rumo de 54° 28' 26" SE e distância de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo percurso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 35° 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; = daí com rumo de 54° 28' 26" NW e distância de 169,147 metros até o ponto MC.04, confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35° 31' 33" NE, = e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de 54° 28' 26" NW e distância de 454,873 metros até o ponto = MC.06, cravado na margem de, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53° 44' 08" SW e distância de 10,37 metros até o ponto MC.07; = daí com rumo de 57° 02' 34" SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47° 36' 23" SW e distância de -

Fonte: Matrícula 13.213 - Cartório de Registro de Imóveis Santa Fé do Sul
Estado de São Paulo

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3632

4.3.4.2. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

De acordo com os levantamentos em campo, apurou-se a seguinte ocupação das terras:

Matricula	Lavoura (ha)	Pastagem (ha)	Mata (ha)	Estrada (ha)	Total (1) (ha)
13.213		146.846,4	36.711,6		183.558,00
%		80	20		100
Total					183.558,00

(1) A área refere-se a área indicada na matrícula.

4.3.4.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

A gleba em estudo está situada na margem esquerda do Rio Paraná, onde encontra-se a Represa da UHE – Ilha Solteira, situada aproximadamente a 200,00 m, do lado esquerdo, da Rodovia SP-320, trata-se de uma área com topografia suave e localização privilegiada por estar próxima da rodovia e distante cerca de 4,0 km do centro de Rubineia/SP.

A área total da gleba, indicada na matrícula, possui 183.558,00 m², em função da belíssima vista da represa, e dos atributos físicos e naturais acima mencionados, trata-se de uma gleba rural passível de ser urbanizada, com a implantação de um loteamento residencial.

A ocupação das áreas rurais nas margens da represa, com pequenas propriedades residenciais de lazer, tem sido uma evolução constante do mercado imobiliário na região, tanto na margem do estado de São Paulo, em maior escala no Município de Rubineia e Santa Fe do Sul, como no lado do Mato Grosso do Sul, no Município de Aparecida do Taboado.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO – VISTA PARA A REPRESA.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Com base, nas informações já apresentadas no item 4.3.4.3, do presente trabalho, segundo a tendência do mercado imobiliário da região, de ocupação com lotes residenciais das margens da represa, para a estimativa do valor da gleba avalianda, será desenvolvido, no presente trabalho, a aplicação do Método Involutivo.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m ²
Área (lote padrão)	450,00
Área Bruta Total	183.558,00
Equipamentos Urbanos (60%)	110.134,80
Área Loteável* (40%)	73.423,20

*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o loteamento paradigma:

Resultado: $qm = R\$ 136,67/m^2$.

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

6.3. CALCULO DO VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (VGV) (Previsão de receitas)

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando (qma) pela área loteável (Sa), através da seguinte fórmula:

$$VGV = qma \times Sa$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 136,67/m^2 \times 73.423,20 m^2$$

$$VGV = R\$ 10.034.749,00$$

6.4. CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDO (VGa) (Modelo Estático)

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.5.1.	Despesas de Projetos
6.5.2.	Despesas de Infraestrutura
6.5.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.5.4.	Impostos e Taxas
6.5.5.	Margem do Incorporador

6.4.1. Despesas de Projeto

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.

6.4.2. Despesas de Infraestrutura

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela "Avaliação de Glebas", da Revista Construção – mês de referência julho/17 –



publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m ²	R\$/m ²
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Média	3.177,63	3,17763
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Rede de Esgoto	15.752,63	15,75263
Galerias de Águas Pluviais	6.413,23	6,41323
Guias e Sarjetas	5.117,49	5,11749
Pavimentação	13.918,91	13,91891
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
Total	55.971,01	55,97101
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	3.358,26	3,35826
Gerenciamento (15%)	8.395,65	8,39565
Contingências (5%)	2.798,55	2,79855
Total Infraestrutura	70.523,47	70,52347

6.4.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

6.4.4. Impostos e Taxas

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.

6.4.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtém-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	183.558,00m ²
Área Loteável	73.423,20m ²
Área do Lote Padrão	450,00m ²

RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV - TOTAL DAS RECEITAS	10.034.749,00
(-) Impostos (7,65% do VGV)	767.658,00
(-) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	602.085,00
(-) Infraestrutura	5.178.059,00
RECEITA LÍQUIDA	3.486.947,00
(-) Lucro Incorporador (60% da Receita Líquida)	2.092.168,00
VALOR DA GLEBA	1.394.779,00

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 13.213	183.558,00	1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais)

"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
Total da pontuação atingida		11			

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para a gleba urbanizável situado à Rodovia Euclides da Cunha, S/n, Córrego do Sapé, Rubineia/SP.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos Comparativos;
- C. Cálculos de Homogeneização
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO TRÊS FRONTEIRAS/SP – DETALHE ACESSO AO TERRENO
AVALIANDO**



**VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO APARECIDA DO TABOADO/MS – DETALHE ACESSO AO TERRENO
AVALIANDO**



VISTA PANORAMICA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Sector Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="200,07"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>		FOC	<input type="text"/>		

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="44.015,40"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="44.015,40"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="RT Empreendimentos"/>
Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Rosana"/>
Fone	<input type="text" value="(17) 99623-5985"/> <input type="text" value="(17) 98131-9981"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="220,00"/>	m ²
-----------------------------	-------------------------------------	----------------



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade Venda
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mìn.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistêcia

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	150.000,00	1,00	2.075,00	72,29
2	75.000,00	0,90	774,00	87,21
3	40.000,00	0,90	450,00	80,00
4	65.000,00	0,90	450,00	130,00
5	50.000,00	0,90	450,00	100,00
6	50.000,00	0,90	768,00	58,59
Média				88,02
Desvio Padrão				24,84
Coef. Var.				28,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALUANDO			FATOR AREA DO AVALUANDO			
450,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIFF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.075,00	1625,00	1,2105	0,2105	15,22	87,51
2	774,00	324,00	1,0701	0,0701	6,12	93,33
3	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	80,00
4	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	130,00
5	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	100,00
6	768,00	318,00	1,0691	0,0691	4,05	62,64
Média						79,07
Desvio Padrão						40,47
Coef. Var.						51,19%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,40				
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) LOCALIZAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,40	1,00	0,00	72,29
2	1,40	1,00	0,00	87,21
3	1,40	1,00	0,00	80,00
4	1,60	0,88	-16,25	113,75
5	1,60	0,88	-12,50	87,50
6	1,40	1,00	0,00	58,59
Média				83,22
Desvio Padrão				18,45
Coef. Var.				22,17%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS				
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	72,29	87,51	72,29	87,51
2	87,21	93,33	87,21	93,33
3	80,00	80,00	80,00	80,00
4	130,00	130,00	113,75	113,75
5	100,00	100,00	87,50	87,50
6	58,59	62,64	58,59	62,64
Média	88,02	92,25	83,22	87,45
Desvio Padrão	24,84	22,52	18,45	16,72
Coef. Var.	28,22%	24,41%	22,17%	19,11%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4	113,75
5	87,50
6	62,64
Média	87,45
LIM. INF. (-30%)	61,22
LIM. SUP. (+30%)	113,69

QUADRO 02

ELEMENTO	A + L
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4*	
5	87,50
6	62,64
Média	82,20
LIM. INF. (-30%)	57,54
LIM. SUP. (+30%)	106,85

Media Saneada	82,20
LIM. INF. (-30%)	57,54
LIM. SUP. (+30%)	106,85
DESVIO PADRÃO	11,91

AMPLITUDE (80%) = 21,15%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	72,29	87,51	1,211
2	87,21	93,33	1,070
3	80,00	80,00	1,000
5	100,00	87,50	0,875
6	58,59	62,64	1,069
COEFICIENTE MÉDIO			1,045

ANALISE FATOR GLOBAL	
MENOR VALOR CALCULADO	0,875
MAIOR VALOR CALCULADO	1,211

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,80 e 1,25



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO





Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil

Santa Fé do Sul, 4º febre. 24 / 04 / 93-

(LIVRO 2) MATRÍCULA N.º -13.213- (R.13.213-)

HISTÓRICO

VIDE.

DENOMINAÇÃO: - Parte do Lote nº 296, do Núcleo Paget -

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -

CIRCUNSCRIÇÃO (MUNICÍPIO): - Rubiânia (SP).-

CARACTERÍSTICAS: - Imóvel rural com a área de 10,39,58 ha. (dezesseis hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e seis centiares), ou seja 1,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: - Partindo de um ponto denomi- nado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP), com rumo de 54º 28' 26" SE e distân- cia de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo per- curso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; daí com rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 169,147 metros até o ponto MC.04, confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" NE, e distância de 300,00 metros até o ponto ME.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 452,873 metros até o ponto MC.06, cravado na margem do, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percurs- so com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53º 44' 08" E e distância de 10,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de 51º 02' 30" SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 27" S e distância de -
continua no verso...

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Registro de Santa Fé do Sul - SP

054671

4014-AA



continuação de aversa....

de 29,96 metros até o ponto MC,09; daí com rumo de 332° 03' 53" S = 5.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC,10; daí, com rumo de 40° 12' 04" S 6 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,11; daí com rumo de 36° 16' 38" S 2 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,12; daí com rumo de 288° 30' 30" S 8 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,13; daí com rumo de 342° 31' 57" S 4 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,14; daí com rumo de 372° 07' 43" S 0 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,15; daí, com rumo de 58° 22' 54" S 6 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,16; daí com rumo de 62° 30' 15" S 2 SW e distância de 29,98 metros até o ponto MC,17; daí com rumo de 662° 44' 27" S 8 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC,18; daí com rumo 712° 25' 21" S 7 SW e distância de 30,11 metros até o ponto MC,01, início desta descrição, confrontando em toda percurso com a carta de segurança 330 do reservatório da Usina de Ilha Solteira - CESP, - DEVIDAMENTE CADASTRADO NO INCRA EM ÁREA MAIOR 808.88601.160.002, - 011-4 - área total 1.799,8 - mod.fiscal 30,0 - nº. de mod.fiscais 53,96 - fração mínima de parcelamento 3,0 - exercício de 1.990 - em nome de "João de Oliveira Lopes" /.-.-.-.-.-. PROPRIETÁRIOS: - JOÃO DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Aracatuba, deste Estado, /.-.-.-.-.-. TÍTULO AQUISITIVO: - transcrição nº 2.605 do CRJ. de Jales (SP). - Dou f.º - Eu, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial - datilógrafo e subscrovo, /.-.-.-.-.-. AV. 01/13.213.- Santa Fé de Sul, 24 de abril de 1.991. /.-.-.-. Certifico e dou f.º, que o proprietário "João de Oliveira Lopes", é casado com "NAIR DE LIMA LOPES", filha de Vanencio José da Lima e de Ernestina Amália de Lias, sob o regime da comunhão de bens, desde 30 de maio de 1.955, conforme comprova a certidão de casamento, extraída do termo 1.105, às fls. 54v/55 do livro 8-26, do Cartório de Registro Civil de 1º Subdistrito de cidade e comarca de São José do Rio Preto, deste Estado, - Dou f.º - Eu, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilógrafo e subscrovo. (d/-CR\$-300,00-E,CR\$-81,00-C,CR\$-60,00-Totall=CR\$-441,00). - continue na ficha.02.-

13213





ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

N/13.213.-

Folha 02 de 03

Ficha 0.



R.02/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991./.-
Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no Segundo Car-
tório de Notas da cidade e comarca de Arapatuba, deste Estado, =
as fls.120/123 do livro 404, em 07 de dezembro de 1.990, os pro-
prietários " JOÃO DE OLIVEIRA LOPES. ", RG.nº5.844.085-SSP/SP., =
e sua mulher "NAIR LINA LOPES ", RG.nº18.529.325-SSP/SP., ambos
brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da
vigência de lei 6.515/77, pecuieristas, inscritos em conjunto no
CPF/MF. sob nº013.280.258/20, residentes e domiciliados, na =
cidade de Arapatuba, deste Estado, na Avenida Luiz Pereira Barre-
ta, nº483, vendem pelo valor de Cr\$-7.580.000,00 (sete milhões
quinhentos e oitenta mil cruzeiros), o imóvel objeto desta matrí-
cula, à " CONSTRAN S/A-CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", com sede em =
São Paulo-Capital, à Avenida Dr. Cândido Motta Filho, 183, Jagua-
ré, inscrita no CPF/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com seus atos
constitutivos consolidados por instrumento de 02 de janeiro de
1.990, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de =
São Paulo-JUCESP sob nº881.924 em 17/01/1990 e ainda de acordo =
com a Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em =
02 de janeiro de 1.990, devidamente arquivada na JUCESP, sob nº.
881.925 em 17/01/1990, neste ato representada por seu bastante-
procurador, Dr. José Roberto Bertoli, brasileiro, casado, advoga-
do, inscrito na OAB/SP. sob nº26.688 e CPF/MF.nº612.472.518/93, =
com escritório à Av. Dr. Cândido Motta Filho, nº183, São Paulo =
Capital. As demais condições constam da escritura./- Dou fé. -
Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilo-
gráfico e subscrovo.-(destar-Cr\$-47.998,00-Estado-Cr\$-12.959,46-
Carteira-Cr\$-9.599,60-Total:-Cr\$-70.557,06)./.-.-.-.-.-

R.03/13.213.- Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 1997./.-.-.-
Pela escritura de empréstimo com pacto adjeto de hipoteca, =
lavrada no 2º Serviço Notarial de São Paulo-Capital, às fls. =
108 do livro 1.841, em 31 de outubro de 1997, a proprietária =
" CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", inscrita no CGC/MF. =
inscrita no BCC/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com sede na Capi-
tal, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre
IV - 4º andar, HIPOTECOU a imóvel objeto desta matrícula, ao =
"BANCO BRASILEIRO COMERCIAL S/A - BCC.", instituição financeira
de direito privado, inscrita no CGC/MF. sob nº13.804.577/000

continua no verso...-

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivo
Cidade de São Paulo - SP

054672

4044 - AA

13213



PLANCON
ENGENHARIA

Folha 03v de 03

continuação do anverso...

/0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua
08, nº 242, e fili ali na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida
Paulista, nº 548, Bela Vista, para garantia da dívida de
R\$-3.793.303,69 (três milhões, setecentos e noventa e três reais,
digo três mil, trezentos e três reais e sessenta e nove centavos),
que sera paga no dia 15 de abril de 1.998, na mesma condições
de notas de escritura. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES
DE OLIVEIRA), /.../

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 13 de Julho de 2.004, /.../
Em cumprimento a determinação da Delegacia da Receita Federal de Administração
Tributária - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT., datado
de 04 de Junho de 2004, através do Ofício DECAT-SP/DICAT/GAB nº 1507/2004, =
assinado pelo Sr. REYNALDO MUNI - (Portaria nº 293 de 13/09/2002), procedo =
esta averbação, nos termos do parágrafo 2º do artigo 4º da Lei nº 9.532, de =
10 de dezembro de 1997, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, =
é bens de direitos de arrolamento (processo nº 10880.002665/2004-09). Nada =
Mais. O referido é verdade e deu fé. (FRANCISCO MARQUES DE
OLIVEIRA), Delegado a averbai. /.../

R.03/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Maio de 2.005, /.../
Por Carta Procatória, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório da 2ª =
Ofício Cível da cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, =
subscrita pela escritora "Yvelli Helena de Silva Dias", e assinada pelo MM. =
Juiz de Direito em substituição, Exmo. Sr. Dr. Aluzia Pereira dos Santos, =
extraída das autos nº 036.05.000218-5, requerida pelo exequente "MUNICÍPIO =
DE INOCÊNCIA-MS.", contra a associada empresa "CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÃO E =
COMÉRCIO", através qualificado, processada pelo Cartório da Primeira Vara Cível =
Judicial desta cidade e comarca de Santa Fé do Sul (SP), com o CUMPRÁ-SE do
MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Rives =
Braga Júnior, de 13 de maio de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi
ARRESTATO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 13.364 e
14.382, ambas desta serventia, para garantir o pagamento da quantia de
R\$-334.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e onze reais e
doze centavos), devida ao exequente, conforme auto de arresto, lavrado em
18 de maio de 2005, /.../
O Delegado, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), /.../
continua na ficha 03,....

13213



6/13.213.-

Folha 03 de 03



AV.06/13.213.-Santa Fé do Sul, 28 de Dezembro de 2.007./-
Em cumprimento a determinação Judicial, através do Ofício nº 2517/2007, datado de 13 de dezembro de 2007, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, extraído dos autos de Ação de Carta Precatória (processo nº 1196/2007), e Mandado Judicial, datado de 26 de novembro de 2007, extraído dos autos nº 036.05.000218-5 ação de Cautelar de Arresto, expedido pelo Cartório da Vara Única de cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em substituição legal da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco Vieira de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.03 (cinco) anterior, feito nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente livre e desembaraçado para o gravar./-
A Delegada Substituta, (LUCIA GARCIA).-

AV.07/13.213.-Santa Fé do Sul, 14 de Janeiro de 2.008./-
Em cumprimento a determinação da Delegacia de Receita Federal do Brasil de Administração Tributária-DE RAT - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributária-DICAT., através do Ofício DE RAT-SPU/DICAT/GAB nº 4021/2007, datado de 10 de dezembro de 2007, assinado pela Sra. Tânia Scaffa e Adura, extraído do Processo de Arrolamento de Bens nº 10890.002686/2004-09, procedo a presente averbação para ficar constando que a RECEITA FEDERAL, autorizou o cancelamento do Arrolamento sobre os bens e direitos da "CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMERCIO", constante da Av.04 (quatro) nº13.213, assim fica a referida averbação cancelada./-
A Delegada Substituta, (LUCIA GARCIA).-

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 24 de Maio de 2009./-
Procedo-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 2522/CC/DJ-GE 2.2., datado de 15.09.2005 da Cregia Corregedoria Geral de Justiça, visitado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Junior, de 08.11.05, extraído do Processo nº 1706/053.04.020613-7, do Juizado da 4ª Vara de Cível de da Capital, para ficar constando que, foi gravado sobre o imóvel objeto desta matrícula a cláusulas de RESPONSABILIDADE OCISENS, conforme consta do registro nº 809 no Livro de Comunicações de Liquidação Extrajudicial, datado de 22 de novembro de 2005.
A Delegada Substituta, (LUCIA GARCIA)./- - - - -.

Art. 13213.-

13213

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU FURADA, ANULA ESTE DOCUMENTO

Ofício de Registro do Imóvel e Arrolamento
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

054673

4044-AA





PLANCON
ENGENHARIA

Folha 00v de 02.

continuação do inventário...

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 01 de Fevereiro de 2010.- (protocolado sob nº 84.069).
Em cumprimento ao determinado pelo Exmo. Sr. Dr. Aléssio Martins Gonçalves, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública e Foro Central - Fazenda Pública/Acidente da comarca de São Paulo, através do Ofício, datado de 12 de janeiro de 2010 - (processo nº 053.04.026813-7), com o CUMPRASE do MMº. Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara Cível desta comarca, Dr. Eduardo Luiz de Abreu Costa, de 01/02/2010, que fica arquivado nesta serventia, precedo esta averbação para ficar constando o levantamento da indisponibilidade de bens constante da AV.08/M-13.213, retro.

A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA)-

AV.10/13.213.- Santa Fé do Sul, 21 de Novembro de 2011 - (PENHORA) - Em cumprimento ao determinado pelo MMº. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, através de mandado, expedido nos autos da Carta Precatória Cível nº 283/11, oriunda da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - Capital e extralhe nos autos da Ação de Execução Fiscal (feito nº 304/2011), em que figura como exequente "INSS/FAZENDA", contra a executada "CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMERCIO", inscrita no CNPJ/MF. nº 01.156.589/0001-00, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 14.582, desta serventia, conforme auto de penhora, lavrado aos 04 de novembro de 2011, para a garantia do crédito tributário de R\$-14.182.754,98 (quatorze milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e nove centavos), em 14/12/2010, devida à exequente acima mencionada (Protocolo nº 83.684, de 04/11/2011).

A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA)-

CATEGORIA: Código de Substancialidade: 10-091722512/0001/13 Livro 0213213
 CERTIFICADO E DOC Nº, que a presente cópia é reprodução autêntica do documento a que se refere, autuada nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº 0013/70, valendo como verdade e que não contém erros e que não contém a presente certidão, em qualquer hipótese.
 Eu, CHEFE DO REGISTRO DOS AUTOS DEPENDENTES, Oficial Substituto, conferi. Espelha autuada a presente certidão.
 Santa Fé do Sul, 11/01/2013. GUIA nº 203/2013
 INSCRIÇÃO... R\$ (3,1) ESTADO... R\$ 0,77 IPVA... R\$ 4,87
 IRS. CIVIL... R\$ 1,22 TAXA... R\$ 1,22 RURAL... R\$ 37,60

Prot. 13200 - Inv. 13213

13213

COMARCA DE SÃO PAULO, BRASIL, OESTE, SÃO PAULO, SÃO PAULO, SÃO PAULO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil



Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 4ª feira, 24 / 04 / 91-

(LIVRO 2) MATRÍCULA N.º -13.213- (Fls. 13.213-)

HISTÓRICO

VIDE,

DENOMINAÇÃO: - Parte do Lote nº 296, do Núcleo Paget -

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Rubinéia (SP).-

CARACTERÍSTICAS: - Imóvel rural com a área de 18,35,58 haas. =
(dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centia-
res), ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos -
seguintes limites e confrontações:- Partindo de um ponto denomi-
nado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 =
(cota de segurança da CESP), com rumo de 54º 28' 26" SE e distân-
cia de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo per-
curso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 1
35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; =
daí com rumo de 54º 28' 26" 4 NW e distância de 169,147 metros até
o ponto MC.04, confrontando com todo percurso com propriedade de 1
Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" 6 NE., -
e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo =
de 54º 28' 26" 4 NW e distância de 454,873 metros até o ponto =
MC.06, cravado na margem do, digo margem esquerda do Rio Paraná,
cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percour
so com propriedade do Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 1
53º 44' 08" 2 SW e distância de 18,37 metros até o ponto MC.07; =
daí com rumo de 57º 02' 34" 8 SW e distância de 30,20 metros até -
o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" 4 SW e distância de -

continua no verso...-

13213

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

054671

4044 - AA



4044-4000-57000-0113

continuação do anverso...

de 29,96 metros até o ponto MC.09; daí com rumo de $332^{\circ} 03' 53''$ N = S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.10; daí, com rumo de $402^{\circ} 12' 06''$ SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.11; daí com rumo de $362^{\circ} 16' 38''$ SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.12; daí com rumo de $282^{\circ} 30' 30''$ SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.13; daí com rumo de $342^{\circ} 11' 57''$ SW., e distância de 30,00 metros até o ponto MC.14; daí com rumo de $372^{\circ} 07' 43''$ SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.15, e daí, com rumo de $502^{\circ} 22' 54''$ SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.16; daí com rumo de $622^{\circ} 50' 15''$ SW e distância de 29,98 metros até o ponto MC.17; daí com rumo de $662^{\circ} 44' 17''$ SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.18; daí com rumo $712^{\circ} 55' 21''$ SW e distância de 30,11 metros até o ponto MC.01, início desta descrição, confrontando em todo percurso com a cota de segurança 330 do reservatório da Usina de Ilha Solteira - CESP. /- DEVIDAMENTE CADASTRADO NO INCRA EM ÁREA MAIOR SDB. Nº601.160.002. - 011-4 - área total 1.799,8 - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód.fiscais 53,96 - fração mínima de parcelamento 3,0 - exercício de 1.990. - em nome de "João de Oliveira Lopes" /-.....

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, deste Estado. /-.....

TÍTULO AQUISITIVO:- transcrição nº 2.605 do CRI. de Jales (SP). - Dou Fé. - Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial - datilógrafo e subscrevo. /-.....

AV.01/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991. /- --- Certifico e dou fé, que o proprietário "João de Oliveira Lopes", - é casado com "NAIR DE LIMA LOPES", filha de Venancio José de Lima e de Ernestina Amalia de Lima; sob o regime de comunhão de bens, - desde 30 de maio de 1.935, conforme comprova a certidão de casamento, extraída do termo 1.105, as fls.54vº/55 do livro B-26, - do Cartório de Registro Civil do 1º Subdistrito da cidade de Prod. 14306 - Mat. 13213 comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. - Eu, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilógrafo e subscrevo. (d/-Cr\$-300,00-E,Cr\$-81,00-C,Cr\$-60,00-Total:-Cr\$-441,00). - continua na ficha.02.-

13213

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASILM/13.213.-

R.02/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991./.-
Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no Segundo Car-
tório de Notas da cidade e comarca de Araçatuba, deste Estado, =
às fls.120/123 do livro 404, em 07 de dezembro de 1.990, os pro-
prietários " JOÃO DE OLIVEIRA LOPES. ", RG.nº5.844.085-SSP/SP., =
e sua mulher "NAIR LIMA LOPES ", RG.nº10.529.325-SSP/SP., ambos
brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da
vigência da Lei 6.515/77, pecuaristas, inscritos em conjunto no
CPF/MF. sob nº013.280.258/20, residentes e domiciliados, na =
cidade de Araçatuba, deste Estado, na Avenida Luiz Pereira Barre-
to, nº483, venderam pelo valor de Cr\$-7.580.000,00 (sete milhões
quinhentas e oitenta mil cruzeiros), o imóvel objeto desta matrí-
cula, à " CONSTRAN S/A-CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", com sede em =
São Paulo-Capital, à Avenida Dr. Cândido Motta Filho, 183, Jagua-
rê, inscrita no CPF/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com seus atos
constitutivos consolidados por instrumento de 02 de janeiro de
1.990, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de -
São Paulo-JUCESP sob nº881.924 em 17/01/1990 e ainda de acordo -
com a Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em -
02 de janeiro de 1.990, devidamente arquivada no JUCESP. sob nº.
881.925 em 17/01/1990, neste ato representada por seu bastante-
procurador, Dr. José Roberto Bertoli, brasileiro, casado, advoga-
do, inscrito na OAB/SP. sob nº26.688 e CPF/MF.nº612.472.518/53, =
com escritório à Av.Dr. Cândido Motta Filho, nº183, São Paulo- =
Capital. - As demais condições constam da escritura./- Dou Fé. - -
Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilo-
gráfi e subscrevo.- (desta:-Cr\$-47.998,00-Estado:-Cr\$-12.959,46-
Carteira:-Cr\$-9.599,60-Total:-Cr\$-70.557,06)./.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.03/13.213.- Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 1997./.-.-.-.-
Pela escritura de emprês-timo com pacto adjeto de hipoteca, =
lavrada no 2º Serviço Notari-al de São Paulo-Capital, às fls. =
108 do livro 1.841, em 31 de outubr-o de 1997, a proprietária -
" CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", inscrita no CGC/MF. -
inscrita no EGC/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com sede na Capi-
tal, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre
IV - 4º andar, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, ao =
"BANCO BRA-SILEIRO COMERCIAL S/A - BBC.", instituição financei-
ra de direito privado, inscrita no CGC/MF. sob nº13.004.577/000

continue no verso...-

13213

continuação do anverso...-

/0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua 08, nº 242, e filial na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida Paulista, nº 548, Bela Vista, para garantia da dívida de R\$-3.793.303,69 (três milhões, setecentos e noventa e três reais, digito três mil, trezentos e três reais e sessenta e nove centavos), que era pago no dia 15 de abril de 1.999, nas mesmas condições co-natam da escritura, O Oficial, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA)./.....

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 13 de Julho de 2.004./-----
Em cumprimento a determinação de Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT., datado de 04 de Junho de 2004, através do Ofício DERAT-SPQ/DICAT/GAB nº 1507/2004, assinado pelo Sr. REYNALDO HOKI " - (Porteria nº 295 de 13/09/2002), procedo esta averbação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, é bens de direitos de arrolamento (processo nº 10880.002686/2004-09). Nada Mais. O referido é verdade e dou fé. - EU, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Delegado o averbei./-----

R.05/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Maio de 2.005./-----
Por Carta Precatória, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório do 2º Ofício Cível da cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, subscrita pela escritã "Marli Helena de Silva Dias", e assinada pelo MM. Juiz de Direito em Substituição, Exmo. Sr. Dr. Aluizio Pereira dos Santos, extraída dos autos nº 036.05.000218-5, requerida pelo exequente "MUNICÍPIO DE INOCÊNCIA-MS.", contra a executada empresa "CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO", atrás qualificada, passada pelo Cartório da Primeira Vara Cível e Judicial desta cidade e comarca de Santa Fé do Sul (SP), com o CUMRA-SE do MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, de 13 de maio de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi ARRESTADO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 13.364 e 14.382, ambas desta serventia, para garantir o pagamento da quantia de R\$-554.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e onze reais e dezasseis centavos), devida ao exequente, conforme auto de arresto, lavrado em 18 de maio de 2.005./-----
O Delegado, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA)./-----

continua na ficha 03....-

13213


 REPÚBLICA FEDERATIVA
 DO BRASIL

M/13.213.-

 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 SANTA FÉ DO SUL
 Fich

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Dezembro de 2.007./-----
 Em cumprimento a determinação Judicial, através do Ofício nº 2517/2007, datado de 13 de dezembro de 2007, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, extraído dos autos de Ação de Carta Precatória (processo nº 1196/2007), e Mandado Judicial, datado de 26 de novembro de 2007, extraído dos autos nº 036.05.000218-5 ação de Cautelar de Arresto, expedido pelo Certório de Vere Única de cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em substituição legal de respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco Vieira de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.05 (cinco) anterior, feito nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente livre e liberado desses ônus que o gravava./-----
 A Delegada Substituta, (LUCIA GARCIA).-

AV.07/13.213.-Santa Fé do Sul, 14 de Janeiro de 2.008./-----
 Em cumprimento a determinação da Delegacia de Receita Federal do Brasil da Administração Tributária-DE RAT - Divisão de Controle e Acompanhamento-Tributária-/DIGAT., através do Ofício DE RAT-SPD/DICAT/GAB nº 4021/2007, datado de 10 de dezembro de 2007, assinado pela Sra. Tânia Scaffa e Aduza, extraído do Processo de Arrolamento de Bens nº 10880.002686/2004-09, procedo a presente averbação para ficar constando que a RECEITA FEDERAL, autorizou o cancelamento do Arrolamento sobre os bens e direitos de "CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMERCIO", constante da Av.04 (quatro)/M-13.213, assim fica a referida averbação cancelada./-----
 A Delegada Substituta, -(LUCIA GARCIA).-

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 2ª feira, 04 de Maio de 2009./-.-
 Procedo-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 2522/EC/DEGE 2.2., datado de 19.09.2005 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, vistado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Junior, de 08.11.05, extraído do Processo nº 1706/053.04.028613-7, do Juizado da 4ª Vara da Comarca de Capital, para ficar constando que, foi gravado sobre o imóvel objeto desta matrícula a cláusulas de INDISPONIBILIDADE DE BENS, conforme consta do registro nº 808 no Livro de Comunicados de Liquidação Extrajudicial, datado de 22 de novembro de 2005. Prof.: 14358 - Matr.: 13213
 A Delegada Substituta, -(LUCIA GARCIA)./-----

-continua no verso...-

13213

continuação do anverso...

AV.09/13.213.- Santa Fé do Sul, 01 de Fevereiro de 2010.- (protocolado sob nº 84.069).-
 Em cumprimento ao determinado pelo Exmo. Sr. Dr. Aléssio Martins Gonçalves, MMº.
 Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública e Foro Central - Fazenda
 Pública/Acidentes da comarca de São Paulo, através do Ofício, datado de 12 de janeiro
 de 2010 - (processo nº 053.04.028613-7), com o CUMPRASE do MMº. Juiz de Direito
 Substituto da 1ª Vara Cível desta comarca, Dr. Eduardo Luiz de Abreu Costa, de
 01/02/2010, que fica arquivado nesta serventia, precedo esta averbação para ficar
 constando o levantamento da indisponibilidade de bens constante da AV.08/M-13.213,
 retro./-.....
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA).-

AV.10/13.213.- Santa Fé do Sul, 21 de Novembro de 2011 - (PENHORA) - Em
 cumprimento ao determinado pelo MMº. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta
 comarca, através de mandado, expedido nos autos da Carta Precatória Cível nº 263/11,
 oriunda da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - Capital e extraída nos autos da
 Ação de Execução Fiscal (feito nº 394/2011), em que figura como exequente "
 INSS/FAZENDA ", contra a executada " CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E
 COMERCIO ", inscrita no CNPJ/MF. nº 61.158.568/0001-90, precedo esta averbação
 para ficar constando que o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO, juntamente com o
 imóvel objeto da matrícula nº 14.582, desta serventia, conforme auto de penhora, lavrado
 aos 04 de novembro de 2011, para a garantia do crédito tributário de R\$-14.192.784,99
 (catorze milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e
 noventa e nove centavos), em 14/12/2010, devida a exequente acima mencionada.
 (Protocolo nº 93.684, de 04/11/2011). -.....
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA).-

CERTIDÃO		Código de Autenticidade: 1c.491428453608247/2LIVRO 0213213	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução autêntica do documento a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº 6015/73, valendo como certidão e que além dos atos contidos e que antecedem à presente certidão, não consta nenhum outro.			
Eu, CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA, Oficial Substituto, conferi, imprimi e assinari a presente certidão.			
Santa Fé do Sul, 12/06/2013.		GUIA Nº 109/2013	
EMOLUMENTOS...R\$ 23,13	ESTADO.....R\$ 6,57	IPESP.....R\$ 4,61	
REG. CIVIL....R\$ 1,22	TRIB. JUST....R\$ 1,22	TOTAL.....R\$ 37,01	

Prot.: 14368 - Mat.: 13213

13213



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: RUA ELIZABETE LOBO GARCIA – LT. 15
MATRÍCULA Nº 5.716
BAIRRO DOS ALVAREGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RUA ELISABETE LOBO GARCIA – LT. 15
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)
Matrícula 5.716	9.409,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)
Matrícula 5.716	790.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas
São Bernardo do Campo/SP.

- 2.1. Tipo do Bem:** Chácara.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisas com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

MAPA RODOVIÁRIO

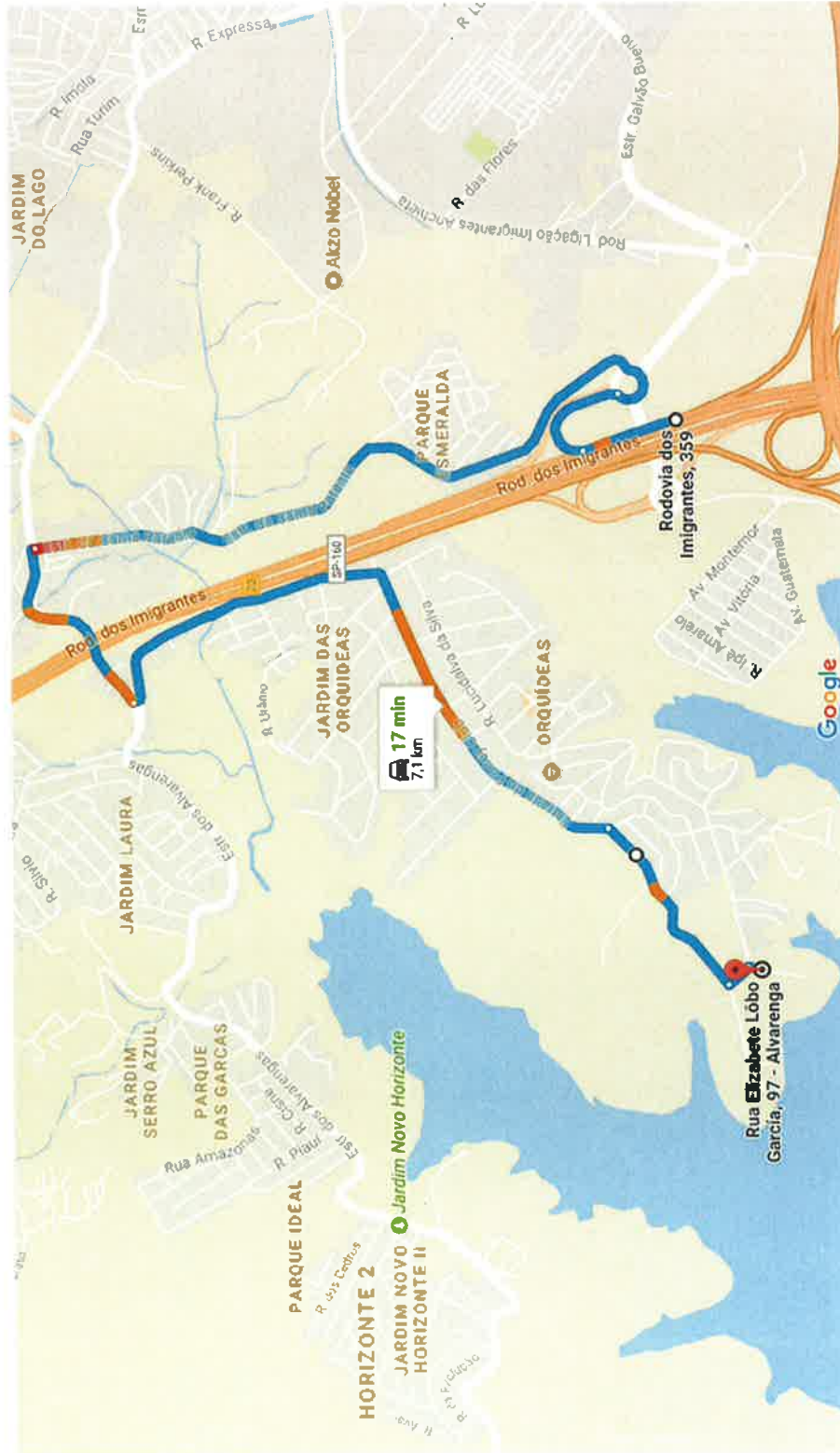


Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Pony Club até a altura do número 2308, no sistema de localização online, Google Maps, virando à esquerda para Rua Elisabete Lobo Garcia, conforme indicado no mapa de localização a seguir.

ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL



Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.4. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social – ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Mapa 2 - Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Bernardo

4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia plana, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

<p>IMÓVEL</p> <p>dradas, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colado junto à Estrada Municipal, que dá acesso a propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde têm começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-</p>	<p>- Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colado junto à Estrada Municipal, que dá acesso a propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde têm começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-</p>
---	--

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 06 À 18 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 70,00.

- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 9.409,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 83,93**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 9.409,00x R\$ 83,93;

VT = R\$ R\$ 789.717,60

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 5.716	9.409,00	790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais)

"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 5.716, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



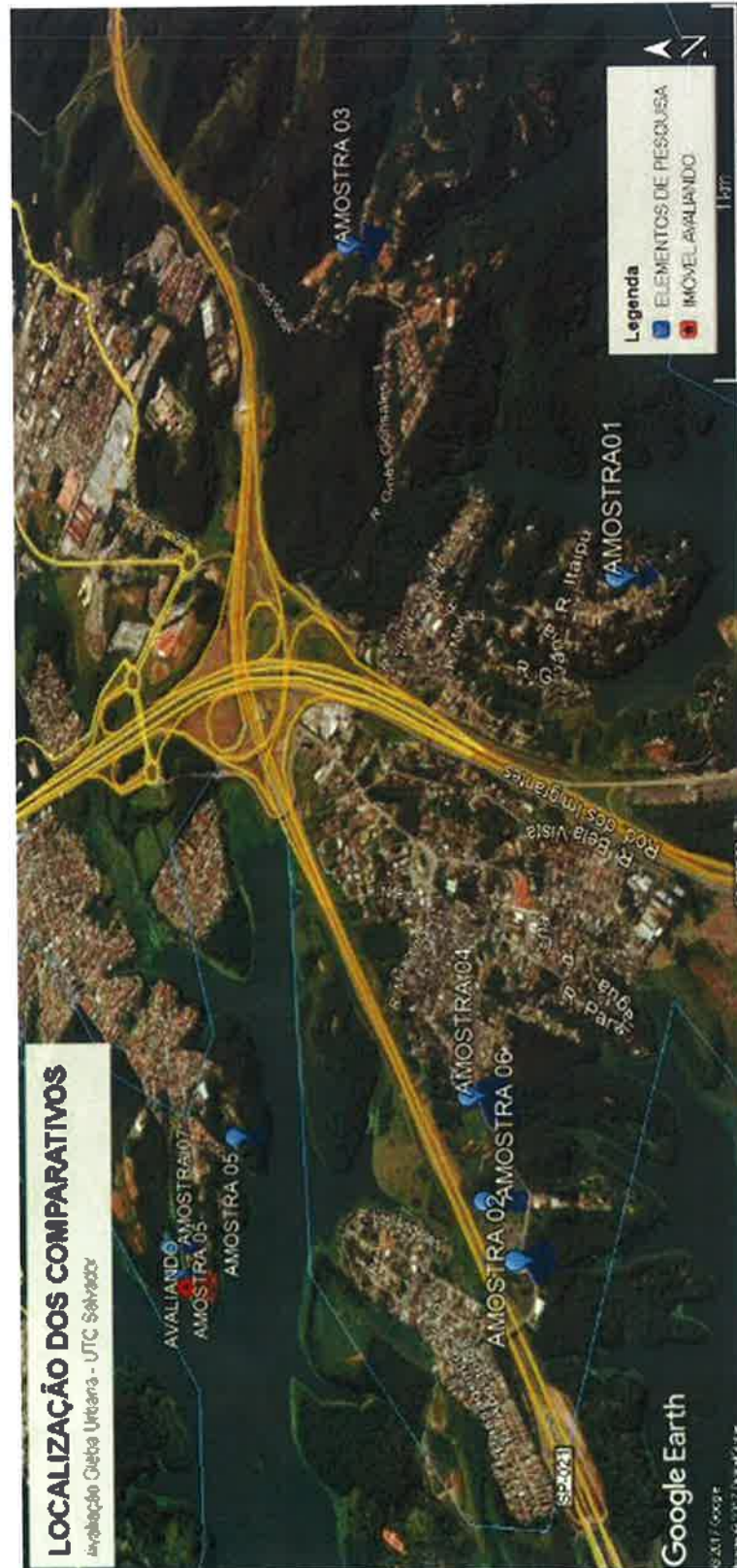
VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS:



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Declive até 5%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,2000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="1.419,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos			
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>			
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>			
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m		
Padrão	<input type="text"/>						
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>		FOC	<input type="text"/>	

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="300.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="300.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Placa no local - PHD imov."/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Osvaldo"/>
Fone	<input type="text" value="(11)4332-2222"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="211,42"/>	m ²
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33	
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67	
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71	
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00	
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27	
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59	
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00	
Média				186,37	
Desvio Padrão				34,76	
Coef. Var.				18,65%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
9.409,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR ÁREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.322,00	-7.087,00	0,8395	-0,1605	-34,55	180,78
2	8.100,00	-1.909,00	0,9632	-0,0368	-6,13	160,54
3	6.560,00	-2.849,00	0,9559	-0,0441	-5,81	125,90
4	12.900,00	3.491,00	1,0402	0,0402	7,24	187,24
5	1.419,00	-7.990,00	0,7894	-0,2106	-40,07	150,21
6	4.489,00	-4.920,00	0,9116	-0,0884	-21,26	219,33
7	3.000,00	-6.409,00	0,8669	-0,1331	-23,97	156,03
Média						147,50
Desvio Padrão						65,81
Coef. Var.						44,62%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-89,33	83,33
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,99
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-64,60	150,73
2	0,80	0,88	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	180,78	125,61	150,73	91,06	116,18	61,01	26,46
2	166,67	160,54	83,33	145,83	77,21	139,71	62,50	56,37
3	131,71	125,90	76,83	97,05	71,02	91,24	42,17	36,36
4	180,00	187,24	90,00	132,63	97,24	139,87	42,63	49,87
5	190,27	150,21	110,99	133,19	70,92	93,12	59,91	13,84
6	240,59	219,33	120,29	187,12	99,04	165,87	66,83	45,57
7	180,00	156,03	105,00	157,50	81,03	133,53	82,50	58,53
Média	186,37	168,58	101,72	143,44	83,93	125,65	58,79	41,00
Desvio Padrão	34,76	30,15	18,74	27,50	11,87	27,11	14,18	16,40
Coef. Var.	18,65%	17,88%	18,42%	19,18%	14,14%	21,58%	24,12%	40,00%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	91,06
2	77,21
3	71,02
4	97,24
5	70,92
6	99,04
7	81,03
Média	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11

Media Saneada	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11
DESVIO PADRÃO	11,87

AMPLITUDE (80%) = 16,37%

GRAU III



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

2º

Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula

folha

-5.716-

-1-

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977

IMÓVEL

1- Uma gleba de terras, com a área de 9.409,00 metros quadrados, com as seguintes medidas, características e confrontações: Começam no ponto de partida inicial, configurado em planta, situada na divisa com os terrenos de propriedade da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade, na cota 747, e a Estrada Particular que dá acesso à propriedade, deste ponto segue inicialmente no rumo 218 30' NE, numa distância de 27,00 metros, até o marco M-1; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo 68º 30' NW, numa distância de 4,00 metros até o marco M-2; deste ponto deflete à direita e segue no rumo 218 30' NE, numa distância de 80,00 metros; deste marco deflete à direita e segue no rumo de 298 30' NE, numa distância de 52,02 metros, até o marco M-4, todas estas divisas confrontando com a Estrada Particular que dá acesso à propriedade; deste marco deflete à direita e segue no rumo 428 38', numa distância de 86,65 metros, até o marco M-5, configurado em planta, sobre a cota 747, confrontando com o lote 19, deflete à direita, deste ponto segue acompanhando a linha de cota 747, na distância de 153,64 metros, até o marco M-6, onde teve início esta descrição, confrontando com os terrenos da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade.-

PROPRIETÁRIO

1- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, R.G. 329.418, domicílio de na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR

1- Transcrição nº 19.347, de 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

1-

O OFICIAL =

R.1/5.716

1- Em 10 de novembro de 1.977.-

TÍTULO

1- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTE

1- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, acima qualificado.-

ADQUIRENTE

1- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A.O.PEREIRA, brasileiro, solteiro, acima qualificado.-

(vide verso).-

matrícula

-5.716-

ficha

-1-

verso

silveiro, advogado, RG. 1.692.472, CIC. 003.017.368, casado com WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina -- WILMA A. DE O. PEREIRA, domiciliado na Capital.--

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 30 de dezembro de 1.973, do 3º Cartório de Notas da Capital, Lº 1.577, Fls. 104.--

VALOR

:- R\$421,76.-
R\$136.097,60.--(V.Venal).--

CONDIÇÕES

:- O imóvel retro descrito em -- área maior (133.852,00 metros quadrados), foi objeto de escritura de compromisso de venda e compra, devidamente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, celebrada entre o -- transmitente, e adquirente e os intervenientes:-- SEBASTIÃO MONTEIRO DE BARROS, e s/mr. IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE BARROS, CIC. comum nº 010.493.988; e ELIAS NASSIF KENDI, e s/mr. MARIA MALAUK KENDI, CIC. comum 000.788.678, -- pelo preço de R\$421,76, importância essa que foi recebida -- dos adquirentes e intervenientes, e que se refere somente -- ao imóvel objeto desta matrícula. Os intervenientes nada -- tem a opor, a presente escritura, que foi devidamente averbada à margem da inscrição acima referida. Os intervenientes ELIAS NASSIF KENDI e s/mr., continuam titulares de direitos de área confinante com a descrita na presente matrícula em conjunto com os adquirentes, assegurando, nessa qualidade ao mesmo, servidão de passagem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada Municipal estando aí projetada uma rua, que servirá também à outras glebas, comprometendo-se também apresentarem à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo projeto de arruamento, obedecer às posturas municipais exigíveis e dearem futuramente, -- área correspondente à Rua, à dita Municipalidade, e, com as demais condições constantes do título.--

REGISTRADO POR

:-


(Ary José de Lima - Escr. Aut.)

R.2/5.716

:- Em 05 de julho de 1.978.--

TÍTULO

:- VENDA E COMPRA.--

TRANSMITENTES

:- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA que também assina A.O. PEREIRA, e --

(Vide ficha nº 02).--



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula -5.716-

ficha -2-

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977.-

tre qualificado, e s/mr. WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. PEREIRA, brasileira, professora, RG. 2.825.425, CIC. comum 003.017.368-04, domicilia dos na Capital.-

ADQUIRENTE

:- CONSTRA S/A. - CONSTRUÇÕES E - COMÉRCIO, com sede na Capital,-

CGC. 61.156.568/001-90.-

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 03 de janeiro de - 1.978, do 6º Cartório de Notas - da Capital, Lº 1.715, Fls. 78.-

VALOR

:- R\$1.500.000,00.-

CONDIÇÕES

:- Não constam.-

REGISTRADO POR

(Ary José de Lima - Escr. Auto.)

Av.3/5.716

:- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRA S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.106, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

:- Laerte de Carvalho - Escrivente Autorizado.-

Av.4/5.716

:- Em 09 de junho de 2005.-

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.3 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do Ofício Circular nº. 532/SATS/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

(Vide Verso).-

AA 455992

AO Oficial... R\$ 19,61
AO Estado... R\$ 8,57
AO IPESP... R\$ 4,13
AO Reg. Civil R\$ 1,03
AO Trib. Just R\$ 1,03
Total... R\$ 31,37

Certidão expedida no dia 15/06/2010
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 256466
DRC Nelson



RECOLHIDOS POR VERBA
O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2º RI 00256466 Pag.: 004/004

matrícula
- 5.716 -

folha
- 2 -
verso

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrivente Autorizada.

Av. 5/5.716

- Em 25 de novembro de 2005.-

:- Por Ofício nº. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral de Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, FICA RESTABELECID A INDISPONIBILIDADE DE BENS objeto da Av.3 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

AVERBADO POR

Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av. 6/5.716

- Em 06 de outubro de 2008

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 03 desta matrícula, "FICA CANCELADA" à vista do Ofício datado de 29 de setembro de 2008, expedido pela 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.028613-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrivente Autorizado



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: ESTRADA DO PÔNEYCLUB – LT. 10
MATRÍCULA N° 9.228
BAIRRO DOS ALVAREGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: ESTRADA DO PÔNEI CLUBE – LT. 10
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)
Matrícula 9.228	5.000,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)
Matrícula 9.228	490.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas
São Bernardo do Campo/SP.

- 2.1. **Tipo do Bem:** Chácara.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisas com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

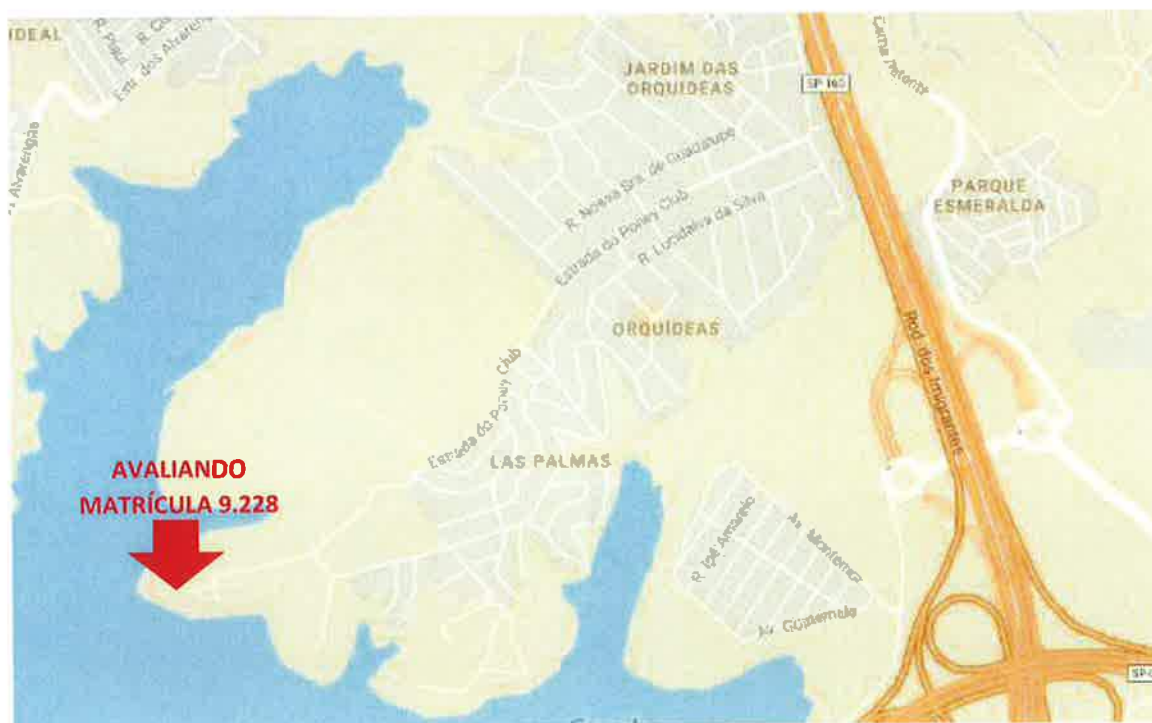
4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

MAPA RODOVIÁRIO

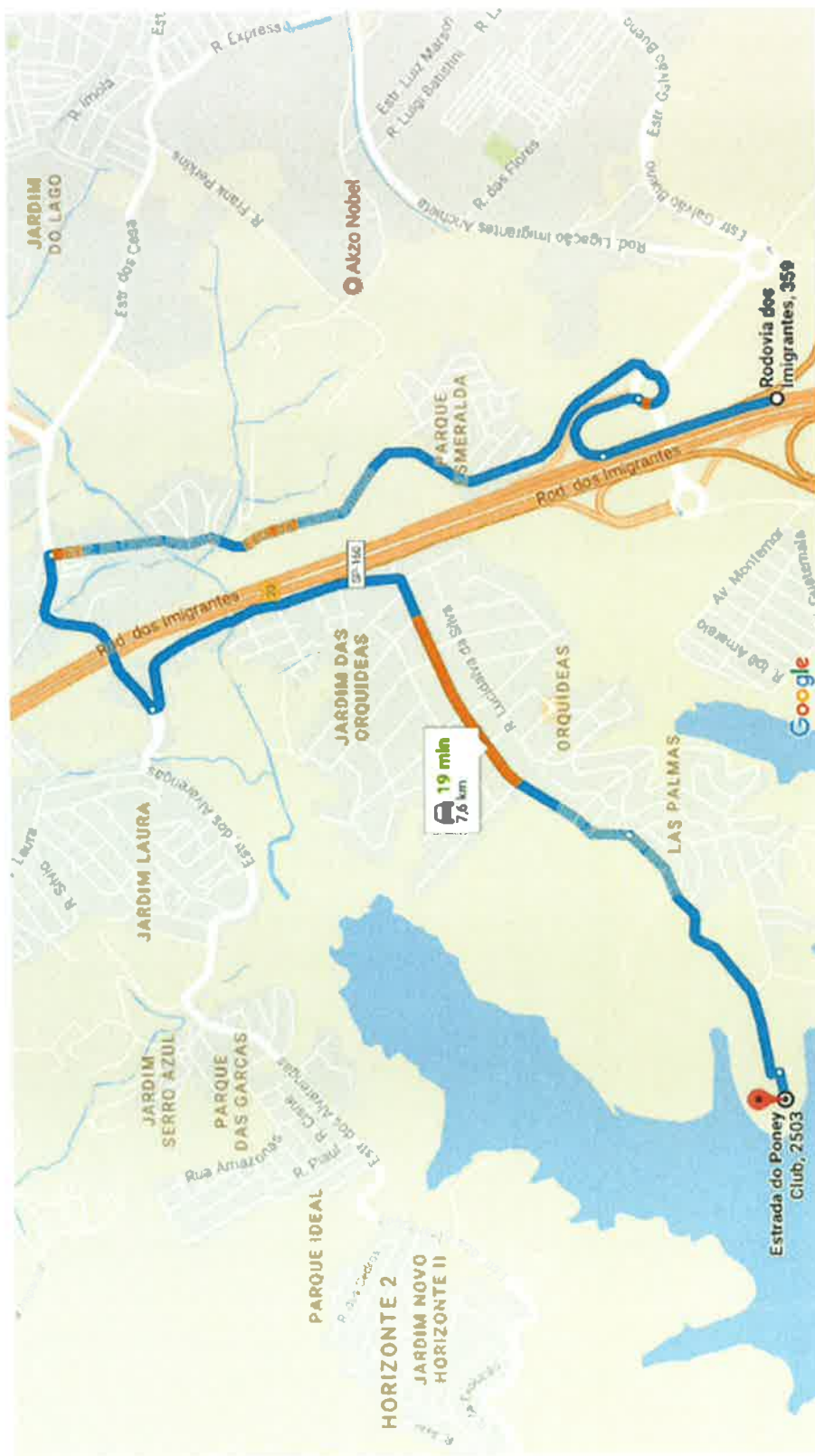


Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Poney Club até a altura do número 2503, no sistema de localização online, Google Maps (n. 24, na identificação local), conforme indicado no mapa de localização a seguir.

ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL



Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.4. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social – ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



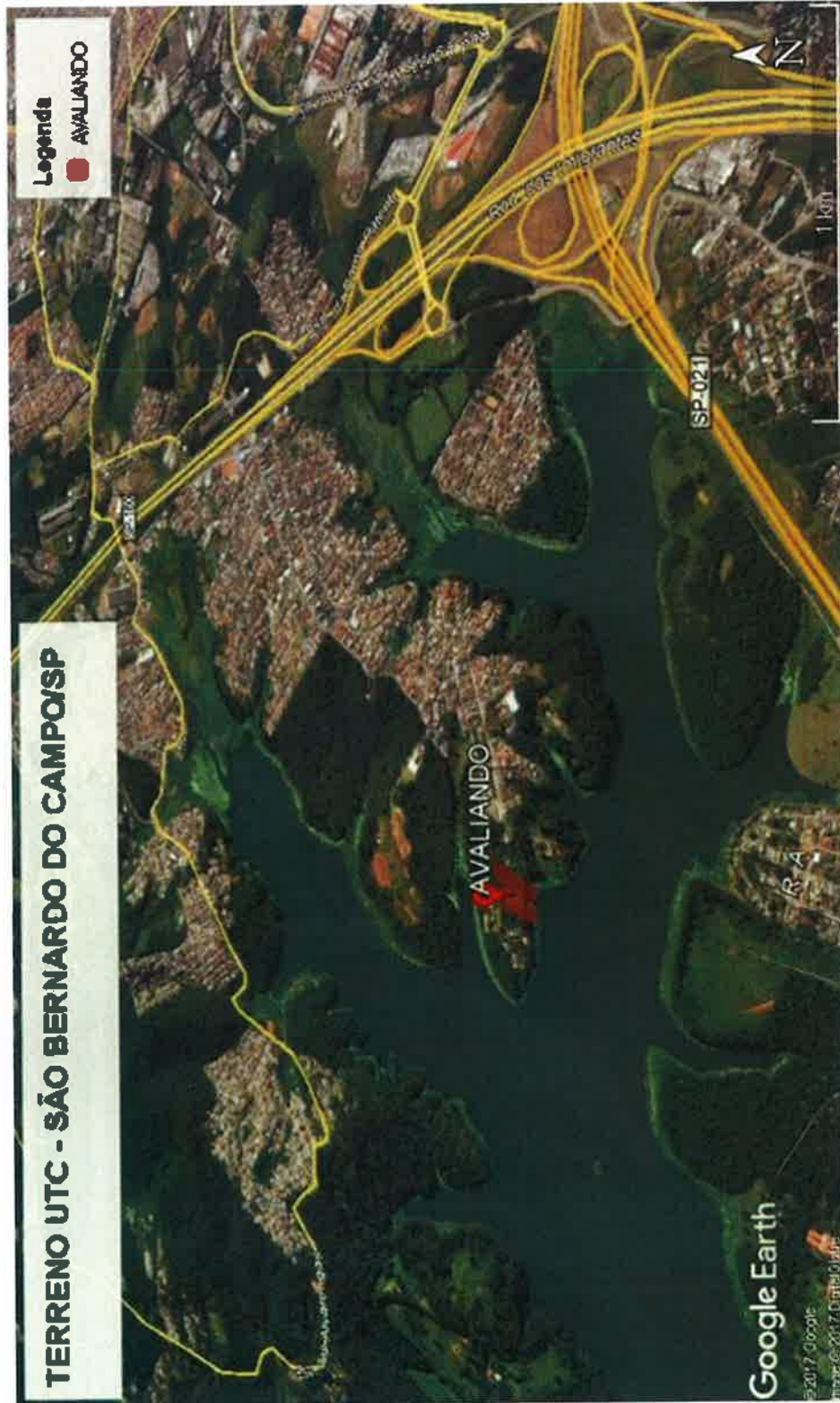
4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia íngreme, com declive acima de 20%, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

IMÓVEL	- Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colado de junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas.- Insor. Munic. 533.301.007.-"
---------------	--

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
Página 7

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE PEQUENO Á MÉDIO PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	BAIXO NÚMERO DE OFERTAS.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 70,00.

- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	--
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	--
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	--
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 5.000,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 97,81**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 5.000,00 \times R\$ 97,81$;

$VT = R\$ R\$ 489.051,51$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 9.228	5.000,00	490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais)

"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos e Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS:



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual R\$

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Económicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mín.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33	
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67	
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71	
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00	
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27	
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59	
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00	
Média				186,37	
Desvio Padrão				34,76	
Coef. Var.				18,65%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO 5.000,00				FATOR AREA DO AVALIANDO 1.000		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.322,00	-2.678,00	0,9086	-0,0914	-19,69	195,65
2	8.100,00	3.100,00	1,0622	0,0622	10,36	177,03
3	6.560,00	1.560,00	1,0345	0,0345	4,55	136,25
4	12.900,00	7.900,00	1,1258	0,1258	22,64	202,64
5	1.419,00	-3.561,00	0,8543	-0,1457	-27,72	162,56
6	4.489,00	-511,00	0,9734	-0,0266	-6,40	234,19
7	3.000,00	-2.000,00	0,9381	-0,0619	-11,13	168,87
Média						159,65
Desvio Padrão						70,84
Coef. Var.						44,37%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA 0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-83,33	83,33
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,99
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA 0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-54,60	150,73
2	0,90	0,88	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	195,65	125,61	150,73	105,92	131,05	61,01	41,32
2	166,67	177,03	83,33	145,83	93,69	156,19	62,50	72,86
3	131,71	136,25	76,83	97,05	81,38	101,59	42,17	46,72
4	180,00	202,64	90,00	132,63	112,64	155,27	42,63	65,27
5	190,27	162,56	110,99	133,19	83,28	105,48	53,91	26,19
6	240,59	234,19	120,29	187,12	113,90	180,73	66,83	60,43
7	180,00	168,87	105,00	157,50	93,87	146,37	82,50	71,37
Média	186,37	182,45	101,72	143,44	97,81	139,52	58,79	54,88
Desvio Padrão	34,76	31,63	18,74	27,50	13,28	28,69	14,18	17,35
Coef. Var.	18,65%	17,34%	18,42%	19,18%	13,58%	20,57%	24,12%	31,62%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A+L
1	105,92
2	93,69
3	81,38
4	112,64
5	83,28
6	113,90
7	93,87
Média	97,81
LIM. INF. (-30%)	68,47
LIM. SUP. (+30%)	127,15

Media Saneada	97,81
LIM. INF. (-30%)	68,47
LIM. SUP. (+30%)	127,15
DESVIO PADRÃO	13,28

AMPLITUDE (90%) = 15,66%

GRAU III



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

20

Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09778-290 TELEFONE: (11) 4330-2141



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte Interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, delas consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula -9.228-

folha -1-

S. B. do Campo, 12 de janeiro de 1979

IMÓVEL

:- Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colocado junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-

PROPRIETÁRIO

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, - que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, CIC 004.900.678, domiciliado na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 19.348, do 6.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

R.1/9.228

TÍTULO

:- Em 12 de janeiro de 1.979.-

TRANSMITENTE

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, - que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, acima qualificado.-

ADQUIRENTE

:- CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, anteriormente denominada CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E TRANSPORTES CONSTRAN LIMITADA, com sede na Capital, CGC. 61.156.568/001.-

(vide verso).-

AA 455993

matrícula
-9.228-ficha
-1-**FORMA DO TÍTULO**:- Escritura de 13 de maio de --
1.977, de 5º Cartório de No--
tas da Capital, La 1.657, Fls. 09.-**VALOR**:- R\$224,12.-
R\$1.900,00.- (V. Cessão).-
R\$107.980,51.- (V. Venal).-**CONDIÇÕES**:- O imóvel retro descrito, em -
área maior (133.852,00 metros
quadrados), objeto de compromisso de venda e compra, devida-
mente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de
Imóveis desta cidade, celebrado entre o transmitente, o --
adquirente e os anuentes-cedentes:- ANTONIO DE OLIVEIRA PE-
REIRA, que também assina A. O. Pereira, e s/mr. WILMA ANTO-
NIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. -
PEREIRA, CIC. comum 003.017.368; IDALINA DE OLIVEIRA PEREI-
RA MONTEIRO DE BARROS, e seu marido SEBASTIÃO MONTEIRO DE -
BARROS, CIC. comum 010.493.998; e ELIAS NASSIF KENDI, e s/-
mr. MARIA MALOUK KENDI, CIC. comum 000.788.678, pelo preço
de R\$224,12. Por escritura de 29 de maio de 1.964, averbada
sob nº 7; na inscrição acima referida, os anuentes cedentes
prometeram ceder e transferir ao adquirente seus direitos -
referentes a gleba retro descrita, pelo preço de R\$1.900,00
cuja cessão se efetiva por esta escritura, e que também foi
averbada à margem da inscrição referida. Os anuentes ceden-
tes ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A. O. PE-
REIRA, e s/mr., e EDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE -
BARROS, e seu marido, continuam titulares de direitos de --
área confinante com a área objeto da presente matrícula, e,
nessa qualidade asseguram ao adquirente servidão de passa-
gem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada
Municipal, estando aí projetada uma rua que servirá também -
a outras glebas, se comprometendo ainda a apresentar a Pre-
feitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo pro-
jeto de arruamento, obedecidas as posturas municipais per-
tinentes e a doarem, posteriormente, à área correspondente -
à citada Rua; as despesas decorrentes da instalação, da di-
ta rua, da rede de água e esgotos, guias, sarjetas, pavimen-
tação, galerias de águas pluviais e luz, serão suportadas -
em relação à testada da gleba objeto desta matrícula, 50% -
pela mencionada adquirente, e os 50% restantes por seu vizi-
nho de testada, para o que será elaborado e competente pro-
jeto, e com as demais condições constantes do título.-**REGISTRADO POR**

:- Bel. Ary José de Lima-Escr. Auta.

(Vide Ficha 2).-



Livro nº 2 - Registro Geral

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.R.

Matrícula
- 9.228 -

Ficha
- 2 -

S. B. do Campo, 29 de dezembro de 2.004.-

Av.2/9.228

:- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela "**INDISPONIBILIDADE DE BENS**", conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.108, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

:- Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.3/9.228

:- Em 09 de junho de 2005.-

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.2 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do Ofício Circular nº. 532/SATSL/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

AVERBADO POR

:- Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.4/9.228

:- Em 25 de novembro de 2005.-

:- Por Ofício nº. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, **FICA RESTABELECID A INDISPONIBILIDADE DE BENS** objeto da Av.2 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

AVERBADO POR

:- Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av.5/9.228

:- Em 06 de outubro de 2008.-

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 02 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do Ofício datado de 29

(Vide Verso).-

AA 455994

Ao Oficial.: R\$ 19,61
Ao Estado.: R\$ 45,57
Ao IPESP.: R\$ 4,13
Ao Reg. Civil R\$ 1,03
Ao Trib. Just R\$ 1,03
Total.: R\$ 31,37

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA
O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

Certidão expedida no dia 15/06/2010
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 256466
DRC Nelson



2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

Matrícula
- 9.228 -

Ficha
- 2 -
verso

de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.0286/3-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia reprográfica é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.
Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL – MAT.2.990

ENDEREÇO: RODOVIA AMARAL PEIXOTO, ALT. DO
KM 183, LOTE 9, GLEBA MATO
ESCURO SÃO JOSE DO BARRETO –
MACAÉ - RJ



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL – TERRENO/BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA AMARAL PEIXOTO, ALT. KM 183 LOTE 09,
GLEBA MATO ESCURO SÃO JOSE DO BARRETO – MACAÉ - RJ

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	Área Construída (m ²)
Matrícula 2.990	21.000,00	7.087,49

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

Imóvel	Valor de Mercado (R\$)	Valor Total de Mercado (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
Matrícula 2.990	6.526.000,00	11.573.000,00	18.099.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia Amaral Peixoto, alt. Do km 183, lote 09,
Gleba Mato Escuro São Jose do Barreto – Macaé - RJ

- 2.1. **Tipo do Bem:** Imóvel Comercial.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** UTC Participações.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Base UTC Macaé.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 27 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados nas matrículas 2.990, do Registro de Imóveis de Macaé, RJ, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

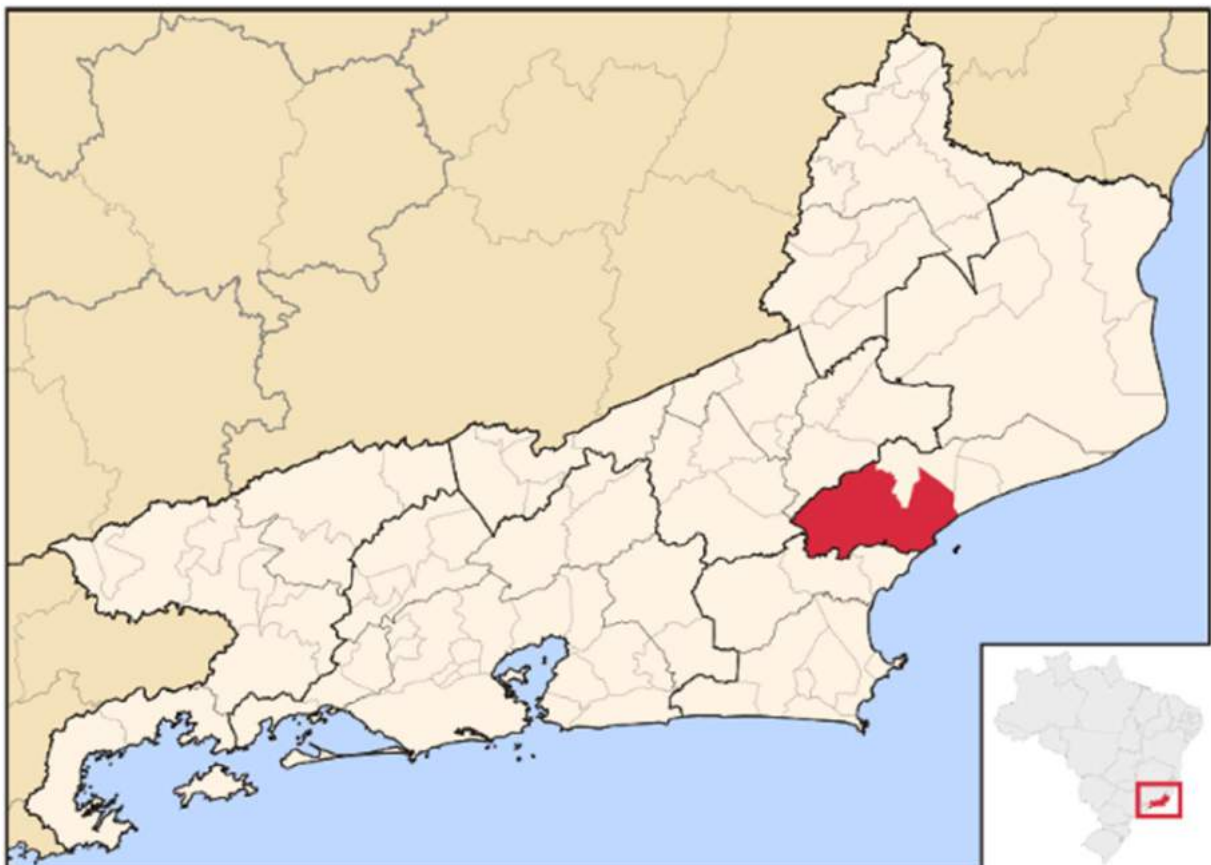
4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE MACAÉ

Macaé possui um crescimento no índice populacional desde a década de 1970, quando a Petrobras escolheu Macaé para ser a sede de suas operações na Bacia de Campos. Mais de quatro mil empresas se instalaram no município e a população foi crescendo até que hoje são cerca de 240 mil habitantes. Houve um crescimento na área de turismo com o surgimento de hotéis de luxo e uma série de empreendimentos do setor de serviços, principalmente no ramo de restaurantes. Macaé também vem se tornando um polo comercial na região, com a vinda de grandes marcas atacadistas e varejistas. O aumento populacional e do poder econômico e de consumo atraiu novas franquias de grandes redes nacionais e internacionais nas áreas de fast-food, vestuários e calçados.

O município de Macaé localizado no interior do estado do Rio de Janeiro, no Brasil, situado 180 quilômetros a nordeste da capital do estado. Possui uma área total de 1 215,904 km². É conhecida como a Capital Nacional do Petróleo. Situa-se nas coordenadas geográficas: 22°22'15" S e 41°47'13" W.

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

4.3.2. DO LOCAL

O local possui os principais melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo
- Entrega postal.

O imóvel está situado em região formada por imóveis predominantemente Comerciais, conta com acesso principal pela Rodovia Amaral Peixoto altura do km 183, lote 09, Gleba mato seco São José do Barreto – Macaé - RJ,

MAPA RODOVIÁRIO

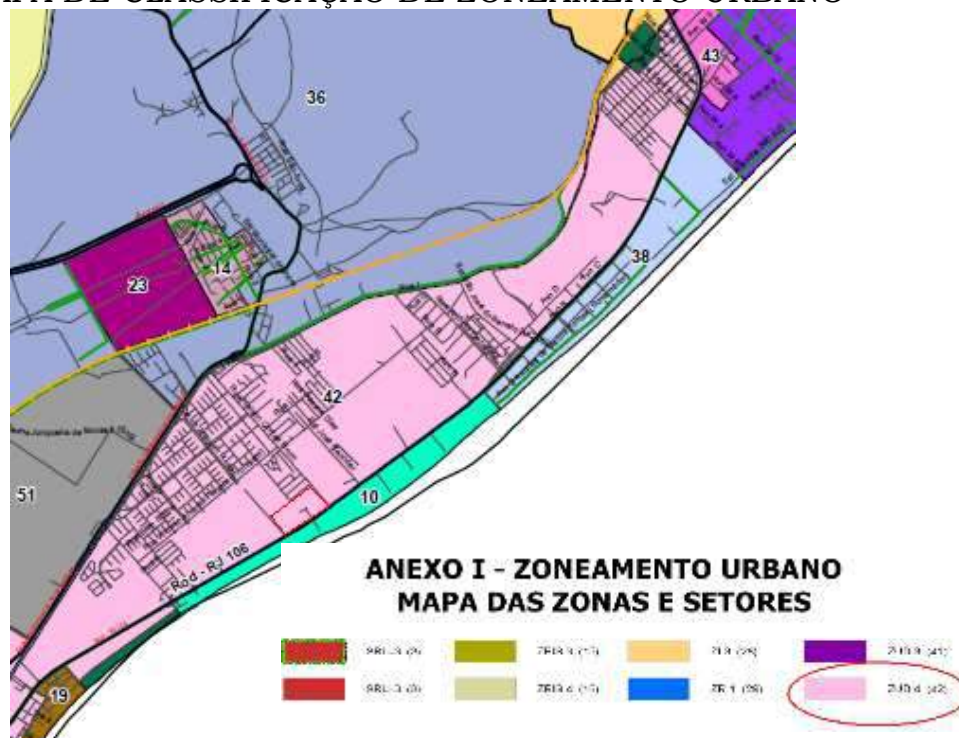


Fonte: site de pesquisa geográfica Google Mapas (Editado pelo autor)

4.3.3. DO ZONEAMENTO

O imóvel avaliando encontra-se em Zona de Uso Diversificado 4 (ZUD4) conforme o mapa de zoneamento urbano abaixo – Anexo de CÓDIGO DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE
Procuradoria Geral do Município de Macaé
Secretaria Municipal Especial de Planejamento e Gestão - SECPLAGE
Coordenadoria de Planejamento Urbano e Rural - COORDEPLAN
Secretaria Municipal de Habitação-SEM HAB

Segundo o CÓDIGO DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ - CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 88. As Zonas de Uso Diversificado são áreas onde a diversificação do uso do solo deverá ser garantida, buscando a integração das atividades comerciais e de prestação de serviços ao uso residencial, de forma a otimizar a utilização dos equipamentos e da infraestrutura instalados e promover a ocupação de vazios urbanos, mantida a qualidade do desempenho das funções urbanas.

Art. 89. As Zonas de Uso Diversificado subdividem-se em: I - Zonas de Uso Diversificado 1, 2, 3, 4, 5 e 6: constituem propostas de novas áreas para descentralização das atividades comerciais e de serviços voltadas para o atendimento das zonas residenciais adjacentes e para absorver atividades de impacto moderado ou eventual à vizinhança;

4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel Comercial em área urbana, localizado Rodovia Amaral Peixoto altura do km 180,4, lote 09, Gleba mato seco São José do Barreto – Macaé - RJ.

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

4.3.4.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, localizado Rodovia Amaral Peixoto altura do km 180, lote 09, Gleba mato seco São José do Barreto – Macaé - RJ.

4.3.4.2. EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na matrícula 2.990, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

A seguir indicamos as edificações consideradas no presente trabalho, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Edificações administrativas: representam um total de 2.393,50m², com padrão construtivo de 2.1.1. Escritório Padrão Econômico a 2.1.2. Escritório Simples s/elevador. Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos.

Galpões: representam um total de 3.564,62m² com padrão construtivo de 2.2.2. Galpão Padrão Simples a 2.2.4. Galpão Padrão Superior. Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos.

Coberturas: representam um total de 1.129,37m² com o padrão construtivo de 3.1.1. Cobertura Padrão Simples a 3.1.2. Cobertura Padrão Médio. Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos.

A área total de edificações utilizada para cálculo é de 7.087,49m²

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Macaé é um dos principais polos petrolíferos e maior polo processador de gás natural do Brasil, sua economia baseia-se em produção de energia. Macaé também vem se tornando um polo comercial na região, com a vinda de grandes marcas atacadistas e varejistas. O aumento populacional e do poder econômico e de consumo atraiu novas franquias de grandes redes nacionais e internacionais nas áreas de fast-food, vestuários e calçados.

O imóvel objeto da presente avaliação trata-se de base offshore privilegiada por acesso à Rodovia Amaral Peixoto, o que proporciona o transporte de produtos rapidamente ao seu destino, no entanto, a procura por imóveis destas dimensões e com esta localização é limitada há possíveis interessados nesta atuação, prejudicando parcialmente, a absorção deste pelo mercado.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	INDÚSTRIAS NAVAL E OFFSHORE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	FRENTE PARA A RODOVIA AMARAL PEIXOTO, PERMITE FACIL ACESSO A BR-101

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Conforme tabela 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, o terreno avaliando se classifica como Grupo III – Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, sendo enquadrado na 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, cujo fator de área não se aplica, dentro do intervalo característico de área, ou seja, entre 200,00m² à 500,00m². Área do Avaliando é igual a 566,30m².

Os elementos fora do intervalo característico, serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00

- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Consoante a da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, na presente avaliação não serão utilizados os fatores de testada, profundidade e frente múltiplas, pelo fato de que os avaliando tratam de lotes industriais.

6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 21.000,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 310,75**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 21.000,00 \times R\$ 310,75$;

$T = R\$ 6.525.750,00$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	q/m ² Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 2.990	21.000,00	310,75	6.526.000,00

6.3. BENFEITORIAS – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para composição do custo das benfeitorias, adotou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP. Os custos unitários básicos baseiam-se no CUB para o estado de São Paulo – mês de referência dezembro/15 – publicado na Revista Guia da Construção n° 175 – Fevereiro/16 – da Editora PINI, tendo sido atualizado para a data base do laudo.

Para a depreciação cabível às diversas edificações existentes, em função da idade aparente, utilizou-se o método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação de edificação, na determinação de seu valor de venda. O valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

Foc = $R+k*(1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A seguir apresentamos planilhas o valor total, obtido na planilha de cálculo para as edificações e benfeitorias complementares, a saber:

Imóvel	Área Total Construída (m ²)	Valor Total de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 2.990	7.087,49	11.573.000,00

(Ver anexo D, Planilha de Cálculo das Benfeitorias - Edificações, ao final deste trabalho)



7. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será obtido através da somatória do valor total do terreno mais o valor total das benfeitorias.

$VI = VT + VB$, onde:

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$;

VB = Valor das Benfeitorias – Edificações, R\$;

Valor Total Calculado para o imóvel:

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Valor de Mercado em números redondos (R\$)	Valor Total de Mercado em números redondos (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
Matrícula 2.990	6.526.000,00	11.573.000,00	18.099.000,00 (Dezoito milhões, noventa e nove mil reais)

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rodovia Amaral Peixoto altura do km 183, lote 09, Gleba mato Escuro, formado pela matrícula 2.990

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



10. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RODOVIA AMARAL PEIXOTO – SENTIDO RIO DAS OSTRAS



VISTA PARCIAL RODOVIA AMARAL PEIXOTO – SENTIDO CARAPEBUS



VISTA PARCIAL EXTERNA DO IMÓVEL – DETALHE FRENTE PARA RODOVIA AMARAL PEIXOTO



VIA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GUARITA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO REFEITORIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO REFEITORIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – ESTACIONAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE AREA INTERNA DO GALPÃO DE PRODUCAO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – PONTE ROLANTE 10 TON.



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE VESTIÁRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



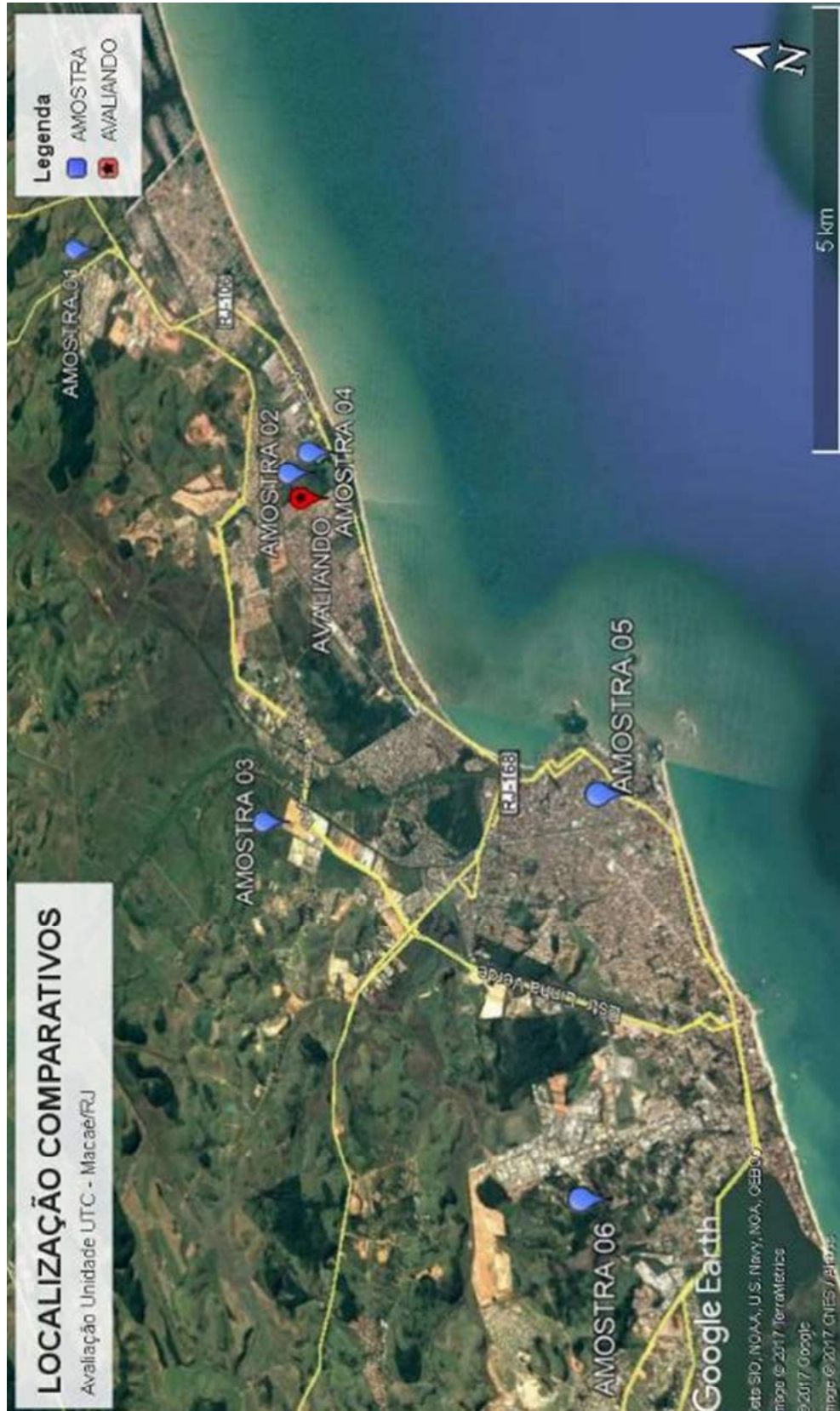
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE ESCRITÓRIOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE ESCRITÓRIOS



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

VALOR DO IMÓVEL LAUDO APROVAL - R\$ 3.500.000,00 P/ DEZ/2015 - CORREÇÃO IGP-M (FGV) P/SET/2017

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

VALOR DO IMÓVEL LAUDO APROVAL - R\$ 4.200.000,00 P/ DEZ/2015 - CORREÇÃO IGP-M (FGV) P/SET/2017

POSSUI CONSTRUÇÕES ANTIGAS E DEFICIENTES. POSSUI RESIDENCIAS DE BAIXO PADRÃO CONSTRUTIVO.

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	20.000.000,00	0,90	35.000,00	514,29
2	23.000.000,00	0,90	92.000,00	225,00
3	6.000.000,00	0,90	20.000,00	270,00
4	3.690.290,10	0,90	21.000,00	158,16
5	4.428.348,12	0,90	15.000,00	265,70
6	1.500.000,00	0,90	8.250,00	163,64
Média				266,13
Desvio Padrão				130,73
Coef. Var.				49,12%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
21.000,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	35.000,00	14.000,00	1,0659	0,0659	33,91	548,20
2	92.000,00	71.000,00	1,2028	0,2028	45,63	270,63
3	20.000,00	-1.000,00	0,9879	-0,0121	-3,27	266,73
4	21.000,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	158,16
5	15.000,00	-6.000,00	0,9193	-0,0807	-21,44	244,26
6	8.250,00	-12.750,00	0,8898	-0,1102	-18,04	145,60
Média						272,26
Desvio Padrão						145,62
Coef. Var.						53,48%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,80				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	2,00	0,90	-51,43	462,86
2	1,80	1,00	0,00	225,00
3	1,20	1,50	135,00	405,00
4	1,00	1,80	126,52	284,68
5	1,40	1,29	75,91	341,62
6	1,00	1,80	130,91	294,55
Média				335,62
Desvio Padrão				86,67
Coef. Var.				25,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
1,00				
ELEMENTO	FATOR TOPOGRAFIA PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA	DIFERENÇA (R\$) TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	1,00	0,00	514,29
2	1,00	1,00	0,00	225,00
3	1,00	1,00	0,00	270,00
4	1,00	1,00	0,00	158,16
5	1,00	1,00	0,00	265,70
6	1,00	1,00	0,00	163,64
Média				266,13
Desvio Padrão				130,73
Coef. Var.				49,12%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS								
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L
1	514,29	548,20	462,86	514,29	496,77	548,20	462,86	496,77
2	225,00	270,63	225,00	225,00	270,63	270,63	225,00	270,63
3	270,00	266,73	405,00	270,00	401,73	266,73	405,00	401,73
4	158,16	158,16	284,68	158,16	284,68	158,16	284,68	284,68
	265,70	244,26	341,62	265,70	320,18	244,26	341,62	320,18
6	163,64	145,60	294,55	163,64	276,51	145,60	294,55	276,51
Média	266,13	272,26	335,62	266,13	341,75	272,26	335,62	341,75
Desvio Padrão	130,73	145,62	86,67	130,73	90,18	145,62	86,67	90,18
Coef. Var.	49,12%	53,48%	25,82%	49,12%	26,39%	53,48%	25,82%	26,39%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	496,77
2	270,63
3	401,73
4	284,68
5	320,18
6	276,51
Média	341,75
LIM. INF. (-30%)	239,22
LIM. SUP. (+30%)	444,27

QUADRO 02

ELEMENTO	T + A + L
1*	
2	270,63
3	401,73
4	284,68
5	320,18
6	276,51
Média	310,75
LIM. INF. (-30%)	217,52
LIM. SUP. (+30%)	403,97

Eliminando-se o elemento n° 1, que se encontra fora do intervalo acima definido e realizada nova análise das amostras, não encontramos elementos fora do intervalo limite, sendo obtida media aritmetica saneada.

Media Saneada	310,75
LIM. INF. (-30%)	217,52
LIM. SUP. (+30%)	403,97
DESVIO PADRÃO	54,38

AMPLITUDE (80%) = 26,12%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	T + A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	514,29	496,77	0,966
2	225,00	270,63	1,203
3	270,00	401,73	1,488
4	158,16	284,68	1,800
5	265,70	320,18	1,205
6	163,64	276,51	1,690
COEFICIENTE MÉDIO			1,392

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,50 e 2,00

CÁLCULO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

out/17

Item	Edificação	Área Const. (m ²)	Classificação	Coef. Base R&N	R&N PINI (R\$)	CUB (R\$/m ²)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
1	Escritório	314,14	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	540.585,12	460.578,52	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2	Galpão	229,91	Galpão Padrão Médio	1,326	1.426,90	1.892,07	13,00	80,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	435.005,68	394.637,15	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
3	Escritório	617,29	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	1.062.258,19	905.043,98	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
4	Escritório	136,15	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	234.292,56	199.617,26	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5	Galpão	3.164,71	Galpão Padrão Superior	1,690	1.426,90	2.411,46	13,00	80,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	7.631.574,74	6.923.364,61	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
6	Escritório	605,92	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	1.042.692,22	888.373,77	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
7	Cobertura	681,07	Cobertura Padrão Médio	0,246	1.426,90	351,02	11,00	20,00	0,55	0,20	C	0,554	0,6432	239.067,42	153.768,16	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
8	Cobertura	18,30	Cobertura Padrão Simples	0,120	1.426,90	171,23	11,00	20,00	0,55	0,20	C	0,554	0,6432	3.133,47	2.015,45	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
9	Cobertura	370,00	Cobertura Padrão Médio	0,246	1.426,90	351,02	11,00	20,00	0,55	0,20	C	0,554	0,6432	129.876,44	83.536,52	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
10	Escritório	670,00	Escritório Padrão Médio Sem Elevador	1,656	1.426,90	2.362,95	18,00	60,00	0,30	0,20	C	0,815	0,8520	1.583.174,09	1.348.864,32	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
11	Galpão	170,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	10,00	60,00	0,17	0,20	C	0,878	0,9020	176.108,00	158.849,41	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R&N	R&N PINI (R&N)	CUB (R\$/m²)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie / Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
12	Subestação	50,00	Escritório Padrão Econômico	0,780	1.426,90	1.112,98	13,00	70,00	0,19	0,20	C	0,507	0,8645	55.649,10	48.108,65	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
13	Cobertura	60,00	Cobertura Padrão Simples	0,120	1.426,90	171,23	11,00	20,00	0,55	0,20	C	0,609	0,6432	10.273,68	6.608,03	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
Total		7.087,49												13.143.690,70	11.573.365,84	

**Anexo 18 do Plano - Termos e Condições Alienação Fiduciária de 10%
dos Ativos Jurídicos – UPI-AJ**

A constituição da alienação fiduciária em benefício dos Credores Classe II Colaboradores conforme termos e condições da cláusula 4.3 e seguintes do Plano, este anexo ao plano de recuperação judicial contém os elementos essenciais à constituição de alienação fiduciária prevista neste Plano, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Total da dívida garantida. O valor principal da dívida garantida é de **R\$ 86.136.563,53** (oitenta e seis milhões, cento e trinta e seis mil, quinhentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos), a ser atualizada nos termos do Plano.

Prazo de pagamento da dívida garantida. **144 (cento e quarenta e quatro) meses contados da publicação da decisão de homologação do Plano**, conforme estabelecido na cláusula 4.3.2 do Plano.

Forma de pagamento da dívida garantida. **21 (vinte e uma) parcelas**, dentro do prazo descrito no item 2 acima, conforme o fluxo semestral previsto na cláusula 4.3.2 do Plano (transcrita abaixo).

24º mês: 0,05% do principal;

30º mês: 0,05% do principal;

36º mês: 0,34% do principal;

42º mês: 0,34% do principal;

48º mês: 0,97% do principal;

54º mês: 0,97% do principal;

60º mês: 1,15% do principal;

66º mês: 1,15% do principal;

72º mês: 1,18% do principal;

78º mês: 1,18% do principal;

84º mês: 1,25% do principal;

90º mês: 1,25% do principal;

96º mês: 1,38% do principal;

102º mês: 1,38% do principal;
108º mês: 1,55% do principal;
114º mês: 1,55% do principal;
120º mês: 2,15% do principal;
126º mês: 2,15% do principal;
132º mês: 16,45% do principal;
138º mês: 24,62% do principal; e
144ª mês: 100% do saldo remanescente.

Taxa de juros. Juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano incidirão sobre o valor principal da dívida garantida, bem como correção monetária pela Taxa Referencial (TR, desde a data da publicação da decisão de homologação do Plano. Os juros e a correção monetária serão capitalizados e incorporados ao valor principal até o 18º (décimo oitavo) mês após a homologação do Plano. Posteriormente, os juros continuarão serão capitalizados e, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, serão pagos semestralmente, conforme indicado na cláusula 4.3.3 do Plano.

Objeto da garantia. A cota parte de 10% (dez por cento) dos ativos jurídicos mencionados no item 1.9 deste Plano e listados abaixo, de titularidade de CONSTAN S.A. Construções e Comércio – Em Recuperação Judicial, conforme autorizado pela cláusula 4.3.6.2 do Plano e observado o percentual estabelecido nas cláusulas 4.3.6.2 e 6.1.1 do Plano:

(i) a cota parte de 10% (dez por cento) dos créditos judiciais de Constran no processo nº 001.1995.086019-1 e nos incidentes, recursos e precatórios dele derivados, tais como o REsp nº 726.446/PE, o REsp nº 1.366.295/PE e o REsp nº 1.530.912/PE, referentes ao Fator K da obra da Hidrelétrica de Xingó ("Processos CHESF");

(ii) a cota parte de 10% (dez por cento) dos créditos judiciais de Constran no processo nº 001.97.006.111-1 e nos incidentes, recursos e precatórios dele derivados, referentes à obra da rodovia BR-317 ("Precatório DER-AC");

(iii) a cota parte de 10% (dez por cento) dos créditos judiciais de Constran nos processos nºs 1442-87.1996.8.10.0001 e 36509-59.2009.8.10.0001 e incidentes, recursos e precatórios deles derivados, referentes à obra de pavimentação da rodovia BR-230 ("Precatórios DER-MA" e, em conjunto com o Precatário DER-AC e com os Processos CHESF, "Direitos Creditórios").

As ações da SPE UPI-AJ (sociedade a ser constituída nos termos das cláusulas 1.68 e 8.2.7 do Plano) também serão alienadas fiduciariamente em favor Credor Aderente (Credor Classe II Colaborador), nos termos da cláusula 8.2.8 do Plano, observando-se o percentual de 10% (dez por cento) referido nas cláusulas 4.3.6.2 e 6.1.1 do Plano.

Em decorrência das disposições do Plano e deste Anexo, as Recuperandas se obrigam a:

(a) notificar os devedores dos respectivos Direitos Creditórios ou os Juízos respectivos, conforme o caso, da constituição desta garantia em benefício dos Credores Classe II Colaboradores nos termos acima, devendo, no caso dos Direitos Creditórios serem objeto de disputas judiciais, informar por meio de petição os juízos e autoridades competentes de todos os procedimentos e processos, dos quais sejam parte autora, de seu consentimento em relação à oneração dos direitos e créditos objeto deste anexo, de forma a possibilitar, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas, a futura e eventual penhora no rosto dos autos, em favor dos Credores Classe II Colaboradores, de todos os direitos de crédito das Recuperandas (conforme o caso) no âmbito de referidos processos e procedimentos, sem prejuízo do direito de substituição processual pelos Credores Classe II Colaboradores. As Recuperandas desde já autorizam os Credores Classe II Colaboradores a, exclusivamente em caso de inadimplemento das obrigações garantidas, assinar todos e quaisquer documentos e tomar todas e quaisquer medidas necessárias para efetivação da referida penhora no rosto dos autos e/ou substituição processual; e

(b) tomar, ou instruir o Agente de Garantia para que tome, todas as medidas para o efetivo registro, eficácia e validade da presente garantia no prazo de até 90 (noventa) dias contados da homologação do Plano, incluindo, mas não se limitando, a, caso necessário ou conveniente, entabular instrumento de alienação fiduciária em termos e condições de mercado e conforme descritas neste Plano e neste anexo e apresentar documentos, certidões e esclarecimentos perante as autoridades competentes para registro desta garantia, conforme aplicável.
